MEMO ZONNEVELD ALMERE BUITEN A6

AAN: BESTUURLIJK OVERLEG

VAN: [redacted] 10.2.e

ONDERWERP: OPENBARE INSCHRIJVING ZONNEVELD A6/TREKWEG EN EVALUATIE PARTICIPATIE

DATUM: 14 DECEMBER 2020

CC: [redacted] 10.2.e

BIJLAGEN
CONCEPT TENDERSTRATEGIE
CONCEPT ANTERIEURE OVEREENKOMST GEMEENTE ALMERE
VERSLAG BO 07-07-2020

Inleiding

Als vervolg op het bestuurlijk van 7 juli jl., is een voorstel uitgewerkt voor de openbare inschrijving. Het doel van de openbare inschrijving is om een geschikte partij te vinden voor de uitvoering van een zonneveld van 20 ha. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd over een aanpak voor de evaluatie van het participatieproces.

Het raadsbesluit van 5 maart jl.

Kort nog een toelichting op het raadsbesluit. De gemeenteraad heeft op basis van het raadsvoorstel ingestemd met een zonneveld van circa 20 ha en groenstrook in de TenneT-zone (circa 5 ha) in het noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied. De locatie is gesitueerd deels op agrarische grond en deels op het voormalige gronddepot (blauw gearceerd vlak).

Vier varianten voor het zonneveld



20 hectare

De volgende uitgangspunten zijn voor de raad belangrijk voor de ontwikkeling van het zonneveld in dit gebied:

a. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders voor inpassing en inrichting van het groenblauwe raamwerk van Almere ('Kleur aan Groen', 2015).

b. De ontwikkelaar van het zonne-energie project draagt er zorg voor dat Almeerders in staat worden gesteld om financieel te participeren in het project en dat zij zo optimaal kunnen profiteren van de opbrengsten.

c. De panelen op het noordoostelijk deel (grotendeels voormalig gronddepot) mogen in een oostwest-opstelling staan; een zuid-opstelling zoals deze oorspronkelijk voor de overige delen was voorgesteld, is dus niet noodzakelijk.

d. Door paneelopstellingen, schakelkasten en transformatorhuisjes een hoogte te geven van maximaal 2,7 meter blijft het mogelijk om vanuit de wijk en de snelweg over het zonneveld te kijken.

e. In de Tennet-zone komen geen zonnepanelen en is ruimte voor een lage groenzone die de panelen uit het zicht houdt voor bewoners van de laagbouw

Concept tenderstrategie voor openbare inschrijving

Om te komen tot een geschikte partij wordt momenteel door het RVB een openbare inschrijving voorbereid. Er wordt een biedboek met bijbehorende stukken samengesteld met de kenmerken van de uitvraag voor een zonneveld. De procedure bestaat uit 2 fases: 1. De aanmeldfase en 2. De Inschrijffase. In de aanmeldfase wordt op basis van geschiktheidseisen en selectiecriteria partijen geselecteerd die worden uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijffase. In de inschrijffase wordt op basis van een tweetal gunningscriteria volgordelijk bepaalt aan wie de locatie in principe gegund zal worden.

Hieronder volgt een korte toelichting (zie bijlage **Concept tenderstrategie**):

<u>Aanmeldfase</u>

1. Geschiktheidseisen: Alle Geschiktheidseisen zijn minimumeisen (knock-out criteria). Een aanmelding die niet voldoet aan één of meerdere van deze Geschiktheidseisen komt niet in aanmerking voor verdere (inhoudelijke) beoordeling. Voor de geschiktheidseisen dienen partijen door middel van ervaring aan te tonen dat zij een zonneveld kunnen realiseren en in standhouden.
    a. Ervaring met projectmanagement van vergelijkbare zonne-energie projecten.
    b. Ervaring met proces- en financiële participatie bij een hernieuwbaar energieproject.
    c. Aantonen van financieel economische draagkracht.

* Op het aanmeldformulier wordt opgenomen dat de aanmelder verklaart een anterieure overeenkomst (zie bijlage **Concept anterieure overeenkomst**) met de gemeente te zullen ondertekenen.

2. Selectiecriteria: Indien het aantal Aanmelders dat aan de Geschiktheidseisen voldoen meer is dan vijf, worden partijen in rangorde van geschiktheid geplaatst middels selectiecriteria. De selectiecriteria zien tevens op ervaring van partijen bij referentieprojecten.
    a. Landschappelijke inpassing in de omgeving.
    b. Bevordering biodiversiteit.

Inschrijffase

De Inschrijving wordt beoordeeld aan de hand van twee Gunningscriteria. Eerst worden de beste drie Inschrijvers geselecteerd aan de hand van het Gunningscriterium 'Omgang met bodem'. Van deze drie Inschrijvers wordt ook het Gunningscriterium 'SDE++ subsidie' beoordeeld. Aan de Inschrijver die de hoogste score behaald op het laatstgenoemde Gunningscriterium en die kan voldoen aan de haalbaarheidsstudie, vindt de Gunning (onder voorbehoud) plaats:

c. Kwaliteitscriterium "Omgang met de bodem"

d. Financieel criterium: verwachte kostprijs van de op te wekken hernieuwbare energie (aan te vragen SDE++ basisbedrag) en de haalbaarheidsstudie

Planning en vervolg

1. RVB start de openbare inschrijving via de website www.biedboek.nl. Hier kunnen partijen een Biedboek bestellen waarna ze de informatie en voorwaarden voor de openbare inschrijving kunnen inzien.
2. De inschrijving staat voor een bepaalde periode open, waarna de beoordeling en gunning zal starten. Het RVB is verantwoordelijk voor het proces, de gemeente zal deelnemen aan de beoordelingscommissie.
3. Na gunning en bezwaartermijn zal de geselecteerde realiserende partij een voorovereenkomst tekenen met het RVB. Daarna tekent de partij een anterieure overeenkomst met de gemeente waarin afspraken zijn opgenomen voor de exploitatietermijn met betrekking tot kostenverhaal, planschade, planuitvoering en locatie-eisen.
4. De realiserende partij start de ruimtelijke procedure voor een uitgebreide WABO vergunning. De gemeente zal de ruimtelijke procedure begeleiden. Een onderdeel van deze procedure is de "verklaring van geen bedenkingen", die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
5. Na het verkrijgen van alle benodigde vergunningen en de SDE++ subsidie, wordt een erfpachtakte met afhankelijk opstalrecht gepasseerd.

Evaluatie participatie

Naar aanleiding van vorig bestuurlijk overleg hebben we gesprekken gevoerd over de aanpak voor de evaluatie van het participatieproces. Dit bleek niet eenvoudig, we stuitten op een aantal dilemma's. Deze betreffen:

- Wat is het doel van de evaluatie?

- Welke fase van het proces willen we evalueren? Het hele proces heeft door de lange aanloop verscheidene fasen gekend.

Een voorfase: Er was nog geen project, alleen gedachten en ideeën. Echter zijn er door de destijds betrokken bestuurder op omroep Flevoland uitspraken gedaan over de locatie en de komst van een zonneveld. Dit heeft een bepaalde emotie opgewekt, die tot op heden doorwerkt in het project.

In de volgende fase was het helder dat de ambitie bestond om een zonneveld te realiseren op de onderzoekslocatie. In welke hoedanigheid was nog niet bekend. In

deze fase is er in gezamenlijkheid met bewoners gewerkt aan een voorkeursvariant waarbij ook de 0-variant als optie is gepresenteerd.

De laatste fase betreft een bestuurlijk traject. Tegenstanders van het zonneveld hebben zich in deze fase nadrukkelijk geroerd. Ze hebben een uitgebreid podium gehad in de raadsvergadering. Het geluid van de voorstanders is daarbij ondergesneeuwd. Het raadsbesluit is dan ook anders dan de voorgestelde voorkeursvariant.

Met name tijdens de middelste fase, het tot stand komen van de voorkeursvariant, is er veel gesproken met bewoners, belanghebbenden. Er is een klankbordgroep opgericht, zijn er bewonersavonden gehouden en is er in gezamenlijkheid gewerkt aan een ontwerp. Deze fase is ook geëvalueerd met bewoners en betrokkenen. De aanpak en ook de opbrengst van de participatie werden door deelnemers en betrokkenen als een goede en prettige fase beschouwd, zo bleek uit de evaluatie.

De volgende 3 vragen leggen we op basis van bovenstaande voor ter bespreking en besluit:

- Wat is het doel van de evaluatie (volgens ons kan het doel verschillen per fase)?
- Wat gaan we evalueren?
- Op welke wijze gaan we de evaluatie uitvoeren (o.a. de vraag: gezamenlijk bij gezamenlijk doel?)

Planning voor de werkzaamheden:

Activiteit	Start	Verwachting gereed
Voorbereiding openbare inschrijving	Juli 2020	Jan 2021
Start openbare inschrijving	Feb 2021	Mei 2021
Realiserende partij bekend en anterieure overeenkomst getekend	Juni 2021	
Doorlopen onderzoeken, participatie etc.	Juni 2021	Oktober 2021
Uitgebreide WABO procedure	Oktober 2021	Medio 2022 (afh bezwaar)
Aanvraag SDE++ en tekenen Akte erfpacht	Juli 2022	
Start realisatie bouwtijd ca. 4-6 maanden	Augustus 2022	Eind 2022/ begin 2023

Bestuurlijk overleg RVB en Gemeente

Onderwerp: stand van zaken zonnepark A6/Trekweg.

donderdag 7 januari 2021
14:45-15:30, Digitaal
Aanwezig: [redacted] gemeente Almere [redacted]), [redacted] RVB [redacted]), [redacted] gemeente Almere [redacted]), [redacted] RVB [redacted]).

Ter bespreking:
1. Verslag bestuurlijk overleg 7 juli jl.
2. Vervolgstappen (concept tenderstrategie en anterieure overeenkomst)
3. Participatie en communicatie
4. Planning en voortgang

1. Verslag bestuurlijk overleg en opening

Over het verslag BO d.d. 7 juli 2020 zijn geen opmerkingen gemaakt. [redacted] voegt punt toe aan de agenda. [redacted] stelt voor om gezamenlijk als RVB en gemeente Almere een communicatieplan op te stellen voor de start van de openbare inschrijving om het zonneveld goed te positioneren. Daarin nemen we op de wijze van communiceren over het project:
- Actief of passief?
- Hoe we vragen gaan beantwoorden als die er komen na de start (waarom doen we dit? Waarom dit gebied? Waar hebben we rekening mee gehouden?)

[redacted] sluit zich hier volledig bij aan.

2. Vervolgstappen (concept tenderstrategie en anterieure overeenkomst)

[redacted] heeft 3 zaken ter bespreking n.a.v. de opgesteld memo over de voortgang en bijbehorende stukken (tenderstrategie en anterieure overeenkomst):
Twee vragen betreffen de inhoud van de openbare inschrijving, te weten de thema's omgang met de bodem als gunnigscriterium en financiële participatie.

1. [redacted]: Omgang met de bodem is opgenomen als gunningscriterium. Wat verwachten we van de exploitant als het gaat om bodemkwaliteit? Het zou vreemd zijn om exploitanten te vragen om de bodem beter achter te laten dan dat ze hem hebben aangetroffen, voornamelijk vanwege de situatie dat de bodem daalt in dit gebied. Volgen [redacted] dient de focus te zijn dat het aantrekkelijk moet zijn om daar een zonneveld te maken.

[redacted] licht toe hoe het gunningscriterium in elkaar zit. Partijen worden niet gevraagd een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de bodemkwaliteit. Ze worden alleen beoordeeld op het percentage bedekking van de bodem in hun schetsontwerp met als doel dat de bodemkwaliteit, ondanks afdekking middels zonnepanelen, zo min mogelijk verslechtert. Ze worden ook niet verantwoordelijk gehouden voor de gevolgen van het zonnepark op de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit wordt niet gemonitord door het RVB. Dat wordt ook expliciet als disclaimer opgenomen in het biedboek.. Dit geldt uiteraard niet voor verontreiniging: de milieu-hygiënische staat. Daar worden altijd eisen voor opgenomen bij gronduitgiftes van het Rijk (verontreiniging mag niet toenemen).

Daarnaast is het nog onduidelijk hoe de gronden in de toekomst gebruikt zullen worden. Het is niet volledig uitgesloten dat er geen landbouw meer zal plaatsvinden, dan wel alternatieve functies zoals bijvoorbeeld natte teelten of natuurontwikkeling. Ook voor alternatieve functies is het van belang dat de bodemgesteldheid niet helemaal keldert. Bodemleven, voedingsstoffen en organisch stofgehalte in de bodem zijn immers ook belangrijk voor deze overige functies. Er is nog volop onderzoek gaande naar het effect van zonnepanelen op de bodemgesteldheid door schaduw en bodemafdekking. Wel is tot nu toe doorgaans de conclusie dat afdekking door middel van schaduw en verharding leidt tot een verslechtering van de bodemgesteldheid. Om dat zoveel mogelijk te voorkomen, is gekozen dit als gunningscriterium te hanteren.

[redacted] geeft aan dat als dat voor het RVB als grondeigenaar van belang is, dit punt is afgerond.

2. [redacted] kaart het thema financiële participatie aan. In gesprekken in het verleden is besproken dat het goed zou zijn om in de procedure partijen vrijheid te geven om met ideeën te komen voor het invullen van financiële participatie. Dat is nu niet het geval in de procedure. Hoe het thema nu geborgd is, is [redacted] niet geheel duidelijk.

[redacted] licht toe. Inmiddels is er een geheel nieuwe afdeling binnen RVB die zich bezighoudt met duurzame energieprojecten. Er is dan ook nu meer aandacht en kennis op dit gebied ontwikkeld. Juristen intern RVB geven aan dat wij niet kunnen gunnen op dit thema. Enerzijds omdat het maar de vraag is of RVB de bevoegdheid heeft hierop te handhaven, anderzijds omdat RVB daar niet de middelen voor heeft. Gunnen op participatie zonder handhavingsmogelijkheden is geen optie. Bij niet naleving van de bieding zullen de verliezende partijen dan een zeer terechte gang naar de rechter kunnen starten. Het

doorleggen van de handhaving naar de gemeente Almere is ook niet mogelijk, gezien zij deze privaatrechtelijke handhavingsbevoegdheid ook niet heeft.

Daarnaast is het ook nog eens erg moeilijk om te beoordelen wat een goed voorstel zou zijn op dit thema. Het is nog een nieuw onderwerp.

Het onderwerp is dus vanwege praktische en juridische redenen niet opgenomen als gunningsonderdeel in de tenderstrategie. Daar is het als knock-out criterium opgenomen: partijen dienen aan te tonen ervaring ermee te hebben. Verder is het opgenomen in de AO. [redacted] geeft aan het belangrijk te vinden dát in de AO staat dat een partij een traject rondom dit thema start en ziet de invulling daarvan graag vormvrij. Het is van belang dat de financiële participatie niet per se gericht is op individuele burgers, maar ook breder kan worden ingezet, bijvoorbeeld ook op organisaties. Afgesproken wordt dat [redacted] het artikel in de AO nog eens kritisch bekijken op de formulering en de vrijheid die gegeven wordt aan de invulling.

3. Participatie en communicatie
Het derde punt van [redacted] betreft de communicatie over het project en de evaluatie van het proces. Volgens [redacted] blijft het te lang stil rondom het project. Communicatie is ook een reminder sturen zonder nieuwe informatie te delen. [redacted] gaan met de communicatieadviseurs bekijken hoe te communiceren zonder nieuwigheden. [redacted] oppert eventueel een concept planning te delen en deze te updaten.

Betreffende de gevraagde evaluatie in het vorige BO, geeft [redacted] aan dat voor haar de belangrijkste vraag is 'hoe heeft het zo lang kunnen duren?'
Conclusie van [redacted] is dat 3 dingen niet goed zijn gegaan:

1. De beginfase waarin geïnventariseerd werd of op grond van RVB een zonneveld mogelijk was, heeft te lang geduurd. Er is onhandig mee omgegaan, niet in een projectplan gevat. Het was goed geweest als er een plan was geweest met daarin: dit zijn de criteria voor de selectie en vervolgens gaan we daaruit kiezen. (Verrommeling in voortraject). Uit de beschouwing van het burgerparticipatie platform komt ook vooral de vraag naar voren Waarom hier en niet ergens anders? (Daar heeft RVB geen grond)
2. Voorbereidingen hebben te lang geduurd, we hebben misschien te zorgvuldig willen zijn en we hadden het project sneller op de markt moeten zetten. Wellicht hebben we de VvE's in Almere Buiten hierin over het hoofd gezien. Les voor het vervolg: Doe meer zelf als RVB en hang eisen op aan de omgevingsvergunning.
3. Gevoeligheid gemeenteraad Almere voor tegengeluiden en de uiteindelijke terughoudendheid t.o.v. duurzame energie niet goed of onvoldoende ingeschat. Voorstanders meer podium geven zou niet hebben gewerkt, gezien de ambtenaren en wethouders worden gezien als de vertegenwoordigers van deze kant.

Kortom:
Les voor RVB : probeer het proces niet mooier te maken dan het is (hang het op aan de bestaande structuren).
Les voor de gemeente: ga niet mee met een te mooi proces.

[redacted] geeft aan: we hebben destijds geprobeerd in dit project een combinatie van doelstellingen te maken. Destijds was het meer een nieuwigheid, inmiddels zijn we achterhaald door de tijd. Hogere doelstellingen zijn niet neergeslagen in dit project.

Hiermee is de evaluatiebehoefte afgerond.

Acties:
-AO aanpassen en voorleggen met motivatie aan Jan en Anneloes
-Mailalert opzetten t,b,v, communicatie
-Vervolg overleg plannen eind januari voor de start van de openbare inschrijving (hierin alvast nagedacht over communicatieplan)

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum:
31 maart 2021

Projectnummer:
174190

Biedboek Aanmeldfase
(stap 1 van 2)

Openbare Inschrijving

voor

overeenkomst tot vestiging van

het Zakelijk Recht

voor

Zonnepark Trekweg A6

te Almere Buiten

Inhoudsopgave

Definities

Aanmelder:	de Gegadigde, zijnde een rechtspersoon (met inbegrip van een vennootschap onder firma, een maatschap of een commanditaire vennootschap) of een combinatie van rechtspersonen, die zich heeft aangemeld voor de Openbare Inschrijving door middel van het indienen van de documenten zoals omschreven in paragraaf 7.9.
Aanmeldfase:	de fase tijdens de Openbare Inschrijving waarin Gegadigden het Biedboek kunnen bestellen en downloaden en zich met inachtneming van het bepaalde in het Biedboek Aanmeldfase kunnen aanmelden voor de Openbare Inschrijving.
Aanmelding:	de Aanmelding voor de Openbare Inschrijving waarbij de Aanmelder dient aan te tonen dat hij aan de Geschiktheidseisen en de Selectiecriteria voldoet, zoals weergegeven in paragraaf 5.1 en 6.1.
Basisbedrag:	De kostprijs voor de productie van hernieuwbare energie zoals gebruikt bij de berekening van de SDE++ subsidie door RVO. Het basisbedrag is de som van investerings- en exploitatiekosten, plus een redelijke winstmarge, gedeeld door de te verwachten hoeveelheid geproduceerde duurzame energie. Het basisbedrag wordt uitgedrukt in €/MWh en is een getal met maximaal 1 decimaal achter de komma.
Beoordelings-commissie:	de commissie, bestaande uit één persoon namens het Rijksvastgoedbedrijf(RVB) en één persoon namens de gemeente Almere. Samen beoordelen zij de Aanmeldingen.
Biedboek Aanmeldfase:	het onderhavige document met bijlagen voor de Aanmelding voor de Openbare Inschrijving waarin de te volgen inschrijvingsprocedure, de Geschiktheid- en Selectiecriteria en het randvoorwaardelijk kader voor het aangaan van de Overeenkomst wordt beschreven en toegelicht.
Biedboek Inschrijffase:	het document als bedoeld in bijlage B9 voor de Openbare Inschrijving waarin de te volgen inschrijvingsprocedure en de Gunningscriteria worden beschreven en toegelicht, welk document in definitieve versie en met bijlagen uitsluitend beschikbaar wordt gesteld aan de geselecteerde Deelnemers bij aanvang van de Inschrijffase.
Deelnemer:	de Aanmelder die heeft voldaan aan de Geschiktheidseisen, door de Beoordelingscommissie is geselecteerd en door de Notaris is uitgenodigd om deel te nemen aan de Inschrijffase.
Exploitant:	de Inschrijver die de meest aanvaardbare Inschrijving heeft uitgebracht en met wie de Voorovereenkomst en het zakelijk recht ingevolge de Gunning tot stand komt.
Gegadigde:	degene die het Biedboek Aanmeldfase heeft besteld en gedownload en het voornemen heeft zich aan te melden voor deelname aan de Openbare Inschrijving.
Geschiktheidseisen:	door de Staat gestelde minimumeisen waaraan een Inschrijver moet voldoen.
Gunning:	het besluit van de Staat tot Gunning van de Voorovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.18 en 3.19 van het Biedboek.
Gunningsbeslissing:	het voornemen van het Rijksvastgoedbedrijf tot Gunning van de Overeenkomst, zich daarbij baserende op de beoordeling van de Inschrijving door de vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf.

Gunningscriteria: de criteria op basis waarvan de Staat, gehoord door de Beoordelingscommissie, het Gunningsbesluit neemt.

Inschrijffase: de fase van de Openbare Inschrijving gedurende welke de Deelnemers hun Inschrijving kunnen indienen, welke fase is omschreven in het Biedboek Inschrijffase.

Inschrijver: een Gegadigde die een Inschrijving indient in het kader van de Openbare Inschrijving, conform de hieraan gestelde vereisten zoals vermeld in het Biedboek Inschrijvingsfase.

Inschrijving: de door een Inschrijver in te dienen Inschrijving, bestaande uit het Inschrijvingsformulier met bijbehorende bijlagen, zoals hierna in het Biedboek omschreven en in te dienen met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in het Biedboek.

Locatie: het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 797.

Nota van Inlichtingen: het document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd tezamen met de door het Rijksvastgoedbedrijf gegeven antwoorden zijn opgenomen evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op het Biedboek. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van het Biedboek.

Notaris: 10.2.e , Notaris te Den Haag of diens waarnemer, kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en Notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).

Openbare Inschrijving: Openbare Inschrijving gedurende welke Gegadigden een Inschrijving kunnen indienen voor het Zakelijk Recht met inachtneming van de daaraan in het Biedboek gestelde voorwaarden en vereisten.

Productieperiode: een opeenvolgende periode waarin het Zonnepark in productie is en aanvangt op de datum zoals vermeld onder artikel 4 lid 5 van de Erfpachtakte met afhankelijk Opstalrecht en eindigt na 25 jaren en 6 maanden aaneensluitend aan elkaar (inclusief de periode benodigd voor de afbouw en exclusief de periode benodigd voor de opbouw).

Selectiebeslissing: het voornemen van het Rijksvastgoedbedrijf tot uitnodiging van vijf Aanmelders voor deelname aan de Inschrijffase op basis van de beoordeling van de Aanmelding door de Beoordelingscommissie.

Selectiecriteria: de criteria waarop een Aanmelder wordt beoordeeld in zijn Aanmeldingsdocument als bedoeld in hoofdstuk 6.

Staat: de Staat der Nederlanden, in casu het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verhuur & Taxaties, sectie Hernieuwbare Energie & Projecten.

Samenwerkingsverband: een samenwerking tussen twee of meer natuurlijke en/of rechtspersonen waarbij de leden zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verbintenissen jegens het Rijksvastgoedbedrijf voortvloeiende uit en/of samenhangende met de Overeenkomst.

Voorovereenkomst: de overeenkomst – onder meer – houdende het voornemen tot het aangaan van het Erfpachtrecht met afhankelijk Opstalrecht, welke Voorovereenkomst

ingevolge de Gunning tot stand komt en die geldt gedurende de periode waarin de Exploitant in de gelegenheid wordt gesteld om alle noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen, de aansluiting op het openbare elektriciteitsnet en schriftelijke toestemmingen te verkrijgen voor het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark en een Anterieure Overeenkomst te tekenen (bijlage C1).

Zakelijk Recht: het door de Staat ten behoeve van de Exploitant te vestigen Recht van Erfpacht met een afhankelijk Opstalrecht op de Locatie, voor de duur van de aanvangsperiode, de Productieperiode en de afbouwperiode waarbij de Productie- en de afbouwperiode een duur hebben van vijfentwintig (25) jaren en zes (6) maanden, inhoudende de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark en het aanleggen en onderhouden van de groene zone.

Zonnepark: het door de Exploitant te ontwikkelen en te exploiteren Zonnepark gelegen tussen de Trekweg en de A6 te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 797 met zonnepanelen op een (op funderingen verankerde) frame(s), met bijbehorende werken zoals transformatorstation(s), schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, omvormers, kabels, leidingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. afscheidingen en beveiligingsapparatuur) en onderhoud zoals, alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding inclusief het aanplanten en onderhouden van de TenneT-zone, overeenkomstig de toekomstige bestemming ten behoeve van de opwekking van elektriciteit middels zonne-energie. De relevante situatietekening en eigendomsinformatie zijn te vinden in bijlage A1 en A3.

1. Managementsamenvatting

De Staat biedt aan:

De Voorovereenkomst houdende de verplichting voor de Staat om - indien en zodra aan de voorwaarden als bedoeld in de Voorovereenkomst is voldaan - het Zakelijk Recht ten behoeve van de Exploitant te vestigen, welk zal worden gevestigd ten behoeve van het oprichten, de instandhouding, het inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark tussen de A6 en de Trekweg te Almere, provincie Flevoland.

Openbare Inschrijving
Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor het in gebruik geven van vastgoed van de Staat. In dit geval gaat het om een zakelijk recht (Zakelijk Recht), zoals nader in dit Biedboek omschreven. Dit zakelijk recht wordt door de Staat gegund via een Openbare Inschrijving. Het is een openbare en transparante procedure waarbij iedereen die voldoet aan de in dit Biedboek gestelde eisen en verplichtingen, een gelijke kans heeft om voor Gunning in aanmerking te komen.

De Staat gaat middels een Openbare Inschrijving op zoek naar de best passende kandidaat voor de uitvoering van het zakelijke recht. De kandidaten zullen moeten voldoen aan een aantal Geschiktheidseisen voor een geldige Aanmelding (zie paragraaf 5.1). Op basis van de Selectiecriteria worden vijf partijen geselecteerd voor deelname aan de Inschrijffase. Hiervoor is het Biedboek Inschrijffase opgesteld, zie bijlage B9.

1.1 Zonnepark Trekweg A6 Almere

De Locatie ten behoeve van het Zonnepark is gelegen tussen de Trekweg en de A6 te Almere. De gemeente is actief betrokken bij het project vanuit de opgave met betrekking tot haar energiedoelstellingen. De gemeenteraad heeft in een raadsbesluit ingestemd met de realisatie van het Zonnepark van circa 20 hectare op deze locatie en heeft daarbij specifieke uitgangspunten benoemd.

Het uit te geven terrein heeft een oppervlakte van circa 25 hectare waarvan circa 20 hectare beschikbaar is voor de zonnepanelen en de overige 5 hectare, langs de Trekweg, is beschikbaar voor een groenzone. De Exploitant dient er rekening mee te houden dat het Zonnepark is gelegen in een gebied waar bodemdaling plaatsvindt.

1.2 Procedure

De Openbare Inschrijving bestaat uit de Aanmeld- en Inschrijffase.

Aanmeldfase
In de Aanmeldfase worden de Aanmelders beoordeeld aan de hand van de Geschiktheidseisen (hoofdstuk 5). Deze Geschiktheidseisen zijn zogenaamde knock-out criteria. Indien de Aanmelding van een Aanmelder niet voldoet aan deze minimumeisen wordt diens Aanmelding niet verder beoordeeld. Indien er meer dan vijf partijen voldoen aan de Geschiktheidseisen, dan beslist de Staat op basis van de beoordeling van de Selectiecriteria door de beoordelingscommissie welke vijf Aanmelders uitgenodigd worden voor deelname aan de Inschrijffase. De Selectiecriteria zijn uitgewerkt in paragraaf 6.1.

Gegadigden kunnen zich uiterlijk 1 juni tot 12:00 uur aanmelden op de wijze als bepaald in paragraaf 7.1 van dit Biedboek Aanmeldfase.

Onderdeel van de Aanmeldfase is een schriftelijke vragenronde. Aan de hand van de gestelde vragen stelt het Rijksvastgoedbedrijf een Nota van Inlichtingen op, die via biedboek.nl wordt gedeeld met de Gegadigden.

Inschrijffase
De Inschrijving wordt beoordeeld aan de hand van twee Gunningscriteria. Voor de Gunningscriteria 'Omgang met bodem' en 'SDE++ subsidie' moeten de Inschrijvers plannen indienen. Eerst worden de beste drie Inschrijvers geselecteerd aan de hand van het Gunningscriterium 'Omgang met bodem'. Van deze drie Inschrijvers wordt ook het Gunningscriterium 'SDE++ subsidie' beoordeeld. Aan de Inschrijver die de hoogste score behaald op het laatstgenoemde Gunningscriterium en die kan voldoen aan de haalbaarheidsstudie (zie bijlage B4), vindt de Gunning (onder voorbehoud, zoals beschreven in paragraaf 5.9.6 van het Biedboek Inschrijffase) plaats.

Meer informatie over de Inschrijffase is opgenomen in het concept Biedboek Inschrijffase (bijlage B9). Aan het begin van de Inschrijffase wordt de definitieve versie van het Biedboek Inschrijffase aan de Deelnemers beschikbaar gesteld.

Voorovereenkomst
Met de Exploitant wordt door de Staat de Voorovereenkomst aangegaan, zoals nader beschreven in paragraaf 3.18. Op het moment dat alle vergunningen onherroepelijk zijn en de Exploitant de SDE++ subsidie heeft verkregen, een Anterieure Overeenkomst heeft getekend, de garantie op een aansluiting op het openbare elektriciteitsnet heeft en hij het maximum percentage projectie op de bodem als aangeleverd door de Exploitant gedurende de Inschrijffase nakomt, wordt door de Staat ter uitvoering van de Voorovereenkomst – het Zakelijk Recht aangegaan met de Exploitant. De Exploitant met wie de Voorovereenkomst wordt aangegaan dient binnen een periode van twee jaar aan de voorwaarden te voldoen tot de oprichting van het Zonnepark.

2. Belangrijke data Aanmeldfase

Gedurende de Aanmeldfase zijn de volgende data van belang:

1. Vanaf **31 maart 2021** kan het Biedboek Aanmeldfase worden besteld via Biedboek.nl door middel van het digitaal akkoord verklaren van het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (bijlage B12).

2. Tot uiterlijk **23 april 2021** om 12:00 uur kunnen vragen worden ingediend met betrekking tot het Biedboek Aanmeldfase.

3. In beginsel uiterlijk op **12 mei 2021** wordt de Nota van Inlichtingen gepubliceerd op Biedboek.nl.

4. Op **25 mei 2021 om 12:00 uur** sluit de termijn voor het aanvragen van het Biedboek Aanmeldfase.

5. Uiterlijk op **1 juni 2021 om 12:00 uur**, aanmelden door Gegadigden voor de Aanmeldfase. (paragraaf 7.1).

6. In beginsel uiterlijk op **18 juni 2021** zal de Selectiebeslissing plaatsvinden (paragraaf 4.4).

7. Vanaf **29 juni 2021** kan het Biedboek Inschrijffase worden besteld via Biedboek.nl (bijlage B9).

3. Informatie Locatie

3.1 Beschrijving en ligging

De Locatie is door de Staat geselecteerd voor de ontwikkeling van het Zonnepark inclusief groenzone. Het perceel ter grootte van circa 25 hectare wordt begrensd door de Trekweg aan de noordwestzijde, de A6 aan de zuidoostzijde, de Spectrumdreef en de Buitenring.

Kadastrale aanduiding
Gemeente Almere, sectie F, nummer 797

De kadastrale informatie is opgenomen in het Biedboek onder bijlage A3.

Groenzone
Het perceel dat wordt uitgegeven voor de ontwikkeling van het Zonnepark is in totaal 25 hectare, bestaande uit 20 hectare voor de ontwikkeling van het Zonnepark en 5 hectare voor een landschappelijke inpassing van het Zonnepark in de zogeheten TenneT-zone. Deze groenzone houdt de panelen uit het zicht voor bewoners van de laagbouw.

Situatietekening
De indelingstekening van de Locatie is in het Biedboek opgenomen als bijlage A1. De foto's van de Locatie zijn in het Biedboek opgenomen als bijlage A2.

Bereikbaarheid
Het perceel is via de noordkant aan de linkerzijde middels een toegangspad te bereiken.

3.2 Aankomsttitel

De Staat is eigenaar van de Locatie.

3.3 Eigendomsinformatie

Uit het erfdienstbaarhedenonderzoek is gebleken dat er een zakelijk recht is gevestigd op naam van Saranne B.V. Dit betreft de in het paragraaf 3.10 genoemde TenneT zone. In bijlage A5 is de tekening opgenomen. Zoals op deze plattegrond te zien, zijn de kabels en leidingen van de hoogspanningszone alleen aan de noordzijde van het perceel, in de genoemde TenneT-zone, terug te vinden.

3.4 Bestemmingsplan

Volgens informatie van de gemeente Almere valt de Locatie onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitenhout en Buitenveld', onherroepelijk vastgesteld op 24 september 2015. De enkelbestemming luidt: ''Agrarisch' en klein gedeelte 'Bos'.

Voor nadere informatie over het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar de website van ruimtelijke plannen op ruimtelijkeplannen.nl

3.5 Omgevingsvergunning

Voor onder andere het afwijken van het bestemmingsplan, de aanleg en exploitatie van het Zonnepark is een omgevingsvergunning nodig. Om een omgevingsvergunning te verkrijgen dient de Exploitant zelf een aanvraag te doen.

Ter informatie zijn onder andere de volgende aandachtspunten onderdeel van de Omgevingsvergunning:

- Er mag in het kader van lichtreflectie geen hinder zijn voor automobilisten;
- De aanpassing van het waterpeil zal, om inrichtings- of ecologische redenen, altijd moeten zijn afgestemd met partijen in de omgeving;
- Risico op het ontstaan van kwelwater;
- Geluidstoename op de woonwijk van autoverkeer (A6) door het Zonnepark is een aandachtspunt. Geluid is een onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag welke wordt beoordeeld door de gemeente. Rijkswaterstaat (RWS) zal tevens als gesprekspartner fungeren, aangezien RWS bezig is met de verbreding van de A6 en daarbij behorende maatregelen. In het verleden zijn 2 geluidsonderzoeken uitgevoerd (Bijlage A10). Deze zijn ter informatie en niet een-op-een bruikbaar.

3.6 Vergunning en ontheffing Wet natuurbescherming

De strook grond langs de A6 is begroeid met vlier-ruigte, waar zangvogels aanwezig zijn. Wanneer er houtopstanden gekapt moeten worden voor de realisatie van het Zonnepark, dan zullen deze elders weer herplant dienen te worden. Hiervoor kan mogelijk de Tennet-zone gebruikt worden.

De vergunning en ontheffing voor de Wet natuurbescherming is onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag. Omdat er (mogelijk) beschermde flora en fauna gevestigd zijn in het gebied en schadelijke effecten niet zijn uit te sluiten, dient er een (oriënterend) ecologisch onderzoek te worden aangeleverd. Er kan ook een aparte aanvraag gedaan worden bij de Provincie voor de vergunning en ontheffing voor de Wet natuurbescherming.

De Exploitant dient zorg te dragen voor de aanvraag van de vergunning en ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb-vergunning) voor het Zonnepark.

3.7 Anterieure overeenkomst (AO)

Exploitant wordt verwacht een AO (zie concept in bijlage C5) te ondertekenen met de gemeente Almere voordat het zakelijk recht wordt gevestigd. In de AO is onder andere het doorleggen van de plankosten opgenomen.

3.8 Raadsbesluit

De gemeente heeft randvoorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling van deze Locatie. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in het raadsbesluit 'Voorkeursvariant Zonneveld Almere Buiten A6' (bijlage A7).

3.9 Randvoorwaarden materieel beheerder

Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf als materieelbeheerder worden de volgende randvoorwaarden meegegeven ten aanzien van het Zonnepark (bijlage A6):

- De minimale hoogte vanaf maaiveld tot de onderkant van de panelen is 80 cm;
- De minimale afstand tussen de panelen op een tafel is 2 cm;
- Projectie van de panelen met bijbehorende installaties, verharding en fundering op de grond is maximaal 75% van het grondoppervlak dat beschikbaar is voor PV-panelen (dus excl. TenneT-zone);
- Fundering: de grond onder de zonnepanelen is voor maximaal 25% bedekt door middel van fysieke verharding (zoals plaatfundering of betonplaten).

Deze voorwaarden zijn gesteld ter bescherming van de bodemkwaliteit.

3.10 Randvoorwaarden netbeheerder TenneT

Vanwege de aanwezigheid van de hoogspanningszone heeft TenneT een aantal voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van een Zonnepark met een groenzone op de

locatie. De Exploitant moet daarom voor het verkrijgen van definitieve toestemming vanuit de netbeheerder, contact op te nemen met TenneT, afd. Grondzaken, toestemming@tennet.eu. Voor meer informatie m.b.t. de voorwaarden, zie bijlage A5.

3.11 Netaansluiting

De Exploitant is verantwoordelijk voor het regelen van de netaansluiting van het Zonnepark. Op basis van informatie van netbeheerder Liander is het te verwachten onderstation waarop aangesloten wordt 'onderstation De Vaart'. De beschikbaarheid van de nabijgelegen onderstations kan niet gegarandeerd worden, hiervoor is de Exploitant zelf verantwoordelijk.

3.12 Archeologisch onderzoek

De realisatie van het Zonnepark kan invloed hebben op eventuele archeologische resten of sporen. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een archeologisch bureauonderzoek laten uitvoeren (Transect, d.d. 13-10-2020). Voor de resultaten van deze onderzoeken verwijzen we u naar bijlage A8.

De Exploitant moet er rekening mee houden dat de hoogte van het maaiveld op de plek van het huidige gronddepot, genoemd in het archeologisch onderzoek, hoger is dan ten tijde van de uitgifte omdat de grond pas op een later moment geëgaliseerd wordt.

3.13 Situatie bodem

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft voor deze Locatie een vooronderzoek bodem laten uitvoeren (TAUW, d.d. 24 november 2020, zie bijlage A4). Op basis van de informatie wordt gesteld dat de Locatie onverdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging die een belemmering vormen voor de uitgifte.

De Exploitant dient zelf bij aanvang en na afloop van de ingebruikneming een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Hieruit moet blijken dat de grond bij oplevering in dezelfde milieu hygiënische staat verkeert als bij aanvang van het zakelijk recht.

3.14 Bodemdraagkracht

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft voor deze Locatie een Quickscan laten uitvoeren naar de opbouw van de ondergrond (Deltares, Quick Scan fundering zonnepanelen locatie Almere d.d. 8 maart 2021). Deze informatie kan dienen ter ondersteuning bij het maken van keuzes over het ontwerp en de uitvoering van de fundering. Voor de resultaten wordt verwezen naar Bijlage A9.

3.15 Gebruik

Het Zakelijk Recht omvat de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van een Zonnepark met zonnepanelen op een (op funderingen verankerde) frame(s), met bijbehorende werken zoals transformatorstation(s), schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, omvormers, kabels, leidingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. hekken en beveiligingsapparatuur) en onderhoud zoals, alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding inclusief het aanplanten en onderhouden van de TenneT-zone, overeenkomstig de toekomstige bestemming ten behoeve van de opwekking van zonne-energie.

Het Zakelijk Recht omvat ook de interne parkbekabeling cum annexis (waaronder de kabels ten behoeve van elektriciteitsgeleiding en telecommunicatie, leidingen en buizen) ten behoeve van het Zonnepark.

3.16 Vrij en onverhuurd

Momenteel is er een jacht- en huurovereenkomst gevestigd op deze Locatie. Per 1 november 2021 zal de Locatie geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) en daarop 'zichtbare' (on)roerende zaken worden opgeleverd. De aanwezige bosschages (bomen en struiken) dienen in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf en voor zover noodzakelijk in verband met de aanleg van het Zonnepark, te worden verwijderd door de exploitant.

3.17 Verzekeringen

De Staat heeft de Locatie niet verzekerd.

3.18 Voorovereenkomst

3.18.1 Na afloop van de Openbare Inschrijving komt de Voorovereenkomst (bijlage C1) door Gunning met de Exploitant tot stand, waarin is opgenomen dat de Staat naar aanleiding van de Gunning voornemens is het Zakelijk Recht conform de akte opgenomen in bijlage C2, te vestigen ten behoeve van de Exploitant. In de Voorovereenkomst worden de nadere voorwaarden waaronder de Staat tot vestiging van het Zakelijk Recht zal overgaan opgenomen. Deze voorwaarden zien toe op het verkrijgen van de benodigde vergunningen (zie paragraaf 3.5 en 3.6), om gebruik te kunnen maken van de SDE++ subsidieregeling (zie paragraaf 3.18) en het tekenen van een anterieure overeenkomst. Tevens zien de voorwaarden op het verzekeren van een netaansluiting en het nakomen van het maximum percentage projectie op de bodem als aangeleverd door de Exploitant gedurende de Inschrijffase. De Voorovereenkomst (bijlage C1) en het Zakelijk Recht (bijlage C2) worden aangegaan met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden.

3.18.2 De Exploitant is gehouden een reserveringsvergoeding voor de Locatie aan het Rijksvastgoedbedrijf te betalen in de vorm van een jaarlijkse vergoeding zulks vanaf het moment van het tot stand komen van de Voorovereenkomst tot het moment van het aangaan van het Zakelijk Recht. Deze reserveringsvergoeding bedraagt € 1.000,00 per hectare per jaar voor de oppervlakte ten behoeve van het Zonnepark (20 hectare) en € 500,00 per hectare per jaar voor de groenzone (5 hectare), uitgaande van en vastgesteld op totaal 25 hectare, € 22.500,00 per jaar. Deze verplichting eindigt wanneer de Voorovereenkomst eindigt, waarvoor wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent is bepaald in de Voorovereenkomst.

3.18.3 De Voorovereenkomst heeft een looptijd van maximaal twee (2) jaar, waarna de Voorovereenkomst van rechtswege eindigt. Deze periode kan met maximaal één jaar worden verlengd indien het de Exploitant aantoonbaar niet lukt om aan de gestelde voorwaarden te voldoen voor de einddatum van de Voorovereenkomst (zie ook artikel 3 van bijlage C1). De Voorovereenkomst eindigt tevens van rechtswege per het moment waarop het Zakelijk Recht tussen de Exploitant en het Rijksvastgoedbedrijf in werking treedt.

3.18.4 De Exploitant heeft niet de bevoegdheid om de Voorovereenkomst tussentijds op te zeggen, uitgezonderd het bepaalde in artikel 5 van de Voorovereenkomst (bijlage C1).

3.18.5 De Staat heeft het recht de Voorovereenkomst te beëindigen op basis van de volgende gronden (zie ook artikel 5 van bijlage C1):

a. Exploitant in verzuim is de reserveringsvergoeding te betalen;
b. De Exploitant niet in het bezit is van alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen binnen 2 jaar na de Sluitingsdatum, conform artikel 3 van de Voorovereenkomst en de

Exploitant naar het uitsluitend oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf onvoldoende inspanningen heeft verricht voor het verkrijgen van de benodigde publiekrechtelijke vergunningen;

c. Het Zakelijk Recht niet uiterlijk binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van alle benodigde publiekrechtelijke vergunningen is gesloten;
d. Indien naar het oordeel van de Staat redenen van algemeen belang dit eisen;
e. Indien de Staat (een gedeelte van) de percelen nodig heeft voor de uitoefening van haar publieke taak of taken.

3.19 Informatie Zakelijk Recht

De locatie ten behoeve van het plaatsen van een Zonnepark wordt door de Staat op basis van een Zakelijk Recht in gebruik gegeven aan de Exploitant.

3.19.1 Zakelijk Recht

Middels het recht van Erfpacht heeft de Exploitant de verantwoordelijkheid voor het gehele terrein. Hierbij inbegrepen is de exploitatie en onderhoud van het Zonnepark. Langs de Trekweg bevindt zich de TenneT-zone bestaande uit een strook van circa 5 hectare die groen aangeplant en onderhouden dient te worden door de Exploitant. Zie hiervoor ook de Randvoorwaarden van TenneT, opgenomen in bijlage A5.

Om natrekking te voorkomen, is er gekozen om een afhankelijk Opstalrecht te vestigen.

Het Zakelijk Recht omvat de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van een Zonnepark met zonnepanelen op een (op funderingen verankerde) frame(s), met bijbehorende werken zoals transformatorstation(s), schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, omvormers, kabels, leidingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. hekken en beveiligingsapparatuur) en onderhoud zoals, alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding, inclusief het aanplanten en onderhouden van de TenneT-zone overeenkomstig de toekomstige bestemming ten behoeve van de opwekking van zonne-energie op het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 797.

3.19.2 Onderopstal

Indien een verzoek tot een recht van onderopstal(len) zal worden ingediend zal dit, naast de vereisten zoals vermeld in de Algemene Voorwaarden, slechts worden gehonoreerd indien de rechten van onderopstal(len) binnen één kalenderjaar worden gevestigd en uiterlijk binnen 1 jaar na vestiging van het Zakelijk Recht.

3.19.3 Duur

Het Zakelijk Recht wordt gevestigd voor de duur van de aanvangsperiode, de Productieperiode en de afbouwperiode waarbij de Productie- en de afbouwperiode een duur hebben van vijfentwintig (25) jaren en zes (6) maanden, overeenkomstig de bij dit Biedboek opgenomen concept akte (bijlagen C2).

3.19.4 Algemene voorwaarden

Op het Zakelijk Recht zijn Algemene Voorwaarden van toepassing. De toepasselijke Algemene Voorwaarden zijn: 'Algemene Erfpachtsvoorwaarden materieelbeheer Rijkswaterstaat Rijksvastgoedbedrijf 2020' en de 'Algemene Opstalvoorwaarden Rijksvastgoedbedrijf 2020' De Algemene Voorwaarden zijn als bijlagen C3 en C4 opgenomen in dit Biedboek.

3.19.5 Canon

De jaarlijkse Canon ingevolge het Zakelijk Recht is vastgesteld op € 4,50 (prijspeil 2020) per Megawattuur (Mwh) per jaar. Voor het totaal aantal Megawaturen (Mwh's) wordt uitgegaan van de opgave die wordt gedaan bij de SDE++ subsidieaanvraag bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), of indien er geen subsidie wordt aangevraagd een rapport wordt overlegd met de geschatte Megawatturen op basis van een in de sector en voor financiers gebruikelijke methode. De Canon zal na de vestiging van de Erfpachtakte met afhankelijk recht van Opstal jaarlijks worden herzien conform de CPI-index (alle huishoudens).

3.20 SDE++ subsidie

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een aanpassing in de uitvoering van de SDE++ regeling uitgevoerd, zodat de Openbare Inschrijvingen voor rijksgronden en het aanvragen van de SDE++ goed op elkaar aansluiten. Voor meer informatie, zie: www.rvo.nl en wetten.overheid.nl

4. Openbare inschrijvingsprocedure

4.1 Procedure

De Openbare Inschrijving bestaat uit twee fases. Tijdens de Aanmeldfase worden via Geschiktheidseisen en Selectiecriteria vijf Aanmelders geselecteerd die worden uitgenodigd deel te nemen aan de Inschrijffase. In deze Inschrijffase dienen de Deelnemers hun Inschrijving in. Een concept van het Biedboek Inschrijffase is als bijlage B9 bij dit Biedboek gevoegd, bij aanvang van de Inschrijffase wordt de definitieve versie beschikbaar gesteld voor de Deelnemers van de Inschrijffase.

4.2 Biedboek.nl

Over de Openbare Inschrijving wordt gecommuniceerd via Biedboek.nl. Op deze website staat al het aanbod aan te verkopen onroerende zaken en gebruiks- en zakelijke rechten van de Staat der Nederlanden. De website wordt beheerd door het Rijksvastgoedbedrijf.

4.3 Communicatie en beschikbaarheid documentatie

Alle communicatie door het Rijksvastgoedbedrijf met betrekking tot de Openbare Inschrijving en het Biedboek verloopt via Biedboek.nl. De algemene informatie over de Openbare Inschrijving is openbaar toegankelijk. Dit Biedboek en bijbehorende bijlagen zijn alleen beschikbaar na registratie. Er zijn geen beperkende voorwaarden verbonden aan de registratie op Biedboek.nl. De voertaal tijdens de Openbare Inschrijving voor zowel schriftelijke als mondelinge communicatie is Nederlands.

De communicatie over de vragenronde tijdens de Aanmeldfase verloopt via Biedboek.nl. Hiervoor wordt het e-mailadres waarmee de Gegadigde zich heeft geregistreerd gebruikt. De Gegadigde kan tevens e-mails ontvangen op het moment dat de Nota van Inlichtingen beschikbaar is of als het Rijksvastgoedbedrijf aanvullende documenten beschikbaar stelt.

Indien de Aanmelder na het uitbrengen van zijn Aanmelding uitgenodigd wordt om deel te nemen aan de Inschrijffase, zal hij via Biedboek.nl toegang krijgen tot alle informatie met betrekking tot de Inschrijffase. Alleen de Deelnemers aan de Inschrijffase krijgen toegang tot die documentatie, waaronder de definitieve versie van het Biedboek Inschrijffase.

Op eventueel door vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente gegeven nadere informatie kan in rechte geen beroep worden gedaan. Hetzelfde geldt voor informatie die op een andere wijze dan hiervoor beschreven is verstrekt. Het Rijksvastgoedbedrijf is niet verantwoordelijk voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Biedboek met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen.

De voorwaarden in het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (bijlage B12) zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf.

4.4 Planning

In deze paragraaf is de planning voor de Aanmeldfase van Openbare Inschrijving opgenomen. Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen, bijvoorbeeld indien blijkt dat Gegadigden in verband met de COVID-19 uitbraak meer tijd nodig hebben om zich te kunnen aanmelden. Gegadigden worden hierover tijdig via Biedboek.nl geïnformeerd.

In onderstaande tabel is de indicatieve planning van de volledige Openbare Inschrijving (Aanmeld- en Inschrijffase) op hoofdlijnen opgenomen.

Aanmeldfase	
Omschrijving	**indicatieve datum**
Start Aanmeldfase	*31 maart 2021*
Sluitingsdatum vragenronde	*23 april 2021*
Uiterste datum publicatie Nota van Inlichtingen	*12 mei 2021*
Sluitingsdatum indienen van Aanmeldingen	*1 juni 2021*
Uiterste datum mededeling Selectiebeslissing en uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase	*18 juni 2021*
Inschrijffase	
Omschrijving	**indicatieve datum**
Start Inschrijffase	*29 juni 2021 (indicatief)*
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen	*16 augustus 2021(indicatief)*
Uiterste datum publicatie Nota van Inlichtingen Inschrijffase	*27 augustus 2021 (indicatief)*
Sluitingsdatum indienen van Inschrijving	*24 september 2021(indicatief)*
Gunningsbeslissing	*14 oktober 2021(indicatief)*
Definitieve Gunning	*28 oktober 2021(indicatief)*

4.5 Nadere inlichtingen

Vragen over de Aanmeldfase van de Openbare Inschrijving kunnen ingediend worden door een e-mail te sturen naar postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl, vermeld hierbij in het onderwerp van de mail in ieder geval 'Vragenronde Trekweg A6 Almere'. Gegadigden kunnen uiterlijk tot 23 april 2021 vragen indienen.

Bij het indienen van vragen dient gebruik gemaakt te worden van het formulier vragenronde (bijlage B6). Hierop dient aangegeven te zijn op welk document, welke pagina en eventueel welke paragraaf de vraag betrekking heeft. De vragen mogen niet herleidbaar zijn tot identiteit van de vragensteller, derhalve mag in de vraagstelling geen gebruik worden gemaakt van bedrijfsnamen, productnamen en andere aan de vragensteller gerelateerde namen.

De vragen worden door het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking de gemeente Almere beantwoord. Na de beantwoording van alle ontvangen vragen wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld. Deze wordt aan de Gegadigden beschikbaar gesteld via Biedboek.nl, uiterlijk op 12 mei 2021.

Indien daar reden toe is kan het Rijksvastgoedbedrijf vragen eerder beantwoorden via Biedboek.nl. Ook kan zij op eigen initiatief een Nota van Inlichtingen opstellen, maar is hiertoe niet verplicht.

5. Geschiktheidseisen

5.1 Geschiktheidseisen

De Geschiktheidseisen zoals vermeldt in dit hoofdstuk hebben tot doel om de Aanmelder te beoordelen op zijn geschiktheid om de Voorovereenkomst na te komen. Alle Geschiktheidseisen zijn minimumeisen. Een Aanmelding die niet voldoet aan één of meerdere van deze Geschiktheidseisen wordt terzijde gelegd en komt niet in aanmerking voor verdere (inhoudelijke) beoordeling. Alle eisen zijn knock-out criteria.

Deze Geschiktheidseisen zijn uitgewerkt in onderstaande tabel.

Geschiktheidseisen		
Naam	**Beschrijving**	**Bewijsstukken**
Geschiktheidseis 1: Ervaring met projectmanagement (soortgelijke omvang, complexiteit en procesmatigheid). **Doel** Het doel van Geschiktheidseis 1 is dat de Gegadigde aantoont de nodige ervaring te hebben om een grondgebonden project voor de opwek van zonne-energie van enige omvang te ontwikkelen.	Gegadigde heeft ervaring met het voorbereiden tot aan start exploitatie van een grondgebonden zonne-energieproject. **Aspecten** • Verantwoordelijk voor projectmanagement, waaronder: de dagelijkse leiding van werkzaamheden, risicomanagement, kwaliteitsmanagement en planning; • Verantwoordelijk voor de vergunningaanvragen (waaronder zorg dragen voor ruimtelijke onderbouwingen en onderzoek);	**Bij Aanmelding in te dienen:** • Maximaal één referentieproject (grondgebonden zonne-energie) conform bijlage B3 om aan te tonen aan alle aspecten van geschiktheidseis 1 te voldoen. - Hierbij moet het referentieproject een uitgebreide WABO procedure dan wel een bestemmingsplanwijziging hebben doorlopen en dient gegadigde het project voorbereid te hebben tot aan start exploitatie, waarbij de start van de exploitatie niet eerder mag zijn dan uiterlijk 5 jaar voorafgaande aan de datum van de aanmelding. - Bewijsstukken met betrekking tot het referentieproject. *Bewijsstukken kunnen o.a. zijn projectplannen, contracten, tekeningen, evaluaties, rapportages, (externe) validaties, foto's etc. Uit de (de combinatie van) bewijsstukken dient te kunnen worden opgemaakt in hoeverre aan de Geschiktheidseis wordt voldaan.* *Indien het referentieproject in opdracht is uitgevoerd dienen de referenties te zijn voorzien van een op het referentieproject betrekking hebbende tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever, voor tenminste de*

		werkzaamheden die door de Gegadigde zijn uitgevoerd en waaraan in relatie tot de Geschiktheidseisen wordt gerefereerd.
Geschiktheidseis 2: Ervaring met participatie bij grondgebonden hernieuwbare energieproject **Doel** Het doel van Geschiktheidseis 2 is dat de Gegadigde aantoont ervaring te hebben met het organiseren van zowel proces- als financiële omgevingsparticipatie. Gegadigde dient aan te tonen ervaring te hebben met het creëren van lokaal draagvlak en lokale meerwaarde voor het project, een belangrijke eis vanuit de gemeente Almere.	Gegadigde heeft ervaring met omgevingsparticipatie bij een grondgebonden hernieuwbare energieproject. **Aspecten** • Met de omgeving in gesprek zijn geweest om draagvlak te creëren over de inrichting en het proces door: de omgeving te <u>informeren</u> over het initiatief, in de gelegenheid te stellen om te <u>reageren</u> (d.m.v. vragen en voorstellen) en aandacht te hebben voor <u>wensen en bezwaren.</u> **(procesparticipatie).** • Met de omgeving in gesprek zijn geweest om te komen tot een haalbare en wenselijke vorm van **financiële participatie (waaronder bijv. obligaties, eigendomsparticipatie en/of een omgevingsfonds).** • Gegadigden dienen de uitkomsten van deze gesprekken te tonen.	**Bij Aanmelding in te dienen:** - Maximaal twee referentieprojecten (grondgebonden hernieuwbare energie) conform bijlage B3 om aan te tonen aan alle aspecten van geschiktheidseis 2 te voldoen. Hierbij hoeft de omgevingsvergunning voor de projecten nog niet onherroepelijk te zijn verkregen. (beide vereisten kunnen zowel binnen 1 referentieproject worden aangetoond evenals elke vereiste in een apart referentieproject); - Bewijsstukken met betrekking tot het referentieproject. *Bewijsstukken kunnen bijvoorbeeld zijn (niet uitputtend) een Plan van Aanpak participatieproces, gespreksverslagen, omgevingsovereenkomst en gebruikte communicatiestukken. Uit de (combinatie van) bewijsstukken dient duidelijk te kunnen worden opgemaakt in hoeverre aan de Geschiktheidseis wordt voldaan, wat de rol en verantwoordelijkheid was van de Gegadigde en dat de Gegadigde een significant aandeel had in de projecten ten aanzien van de genoemde aspecten.* *Indien het referentieproject in opdracht is uitgevoerd dienen de referenties te zijn voorzien van een op het referentieproject betrekking hebbende tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever, voor tenminste de werkzaamheden die door de Gegadigde zijn uitgevoerd en waaraan in relatie tot de Geschiktheidseisen wordt gerefereerd.*
Geschiktheidseis 3: Financiële en economische draagkracht	Gegadigde dient de reserveringsvergoeding en de	**Bij Aanmelding in te dienen:** Bewijsstukken.

Doel Het doel van Geschiktheidseis 3 is dat Gegadigde aantoont de voorbereiding van het project te kunnen financieren.	aanloopkosten (projectvoorbereidingskosten, zoals leges en onderzoekskosten) tot aan het sluiten van de financial close van het project te kunnen dragen.	*Bewijsstukken kunnen zijn goedgekeurde accountantsverklaringen, bankgarantie, intentieverklaring van financieringspartij voor dit project en jaarrekeningen of andere stukken die gezamenlijk als sluitend bewijs dienen dat Gegadigde aan deze Geschiktheidseis kan voldoen.*

Algemene eisen ter onderbouwing van de geschiktheid:

- Eenzelfde referentieproject mag voor meerdere Geschiktheidseisen worden gebruikt, dit dient wel duidelijk te zijn aangegeven.
- Voor Geschiktheidseis 1 mag maximaal één referentieproject worden ingediend en voor Geschiktheidseis 2 mogen maximaal twee referentieprojecten worden ingediend. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van het formulier opgave referentieprojecten (bijlage B3).
- Uit de (combinatie van) bewijsstukken dient te kunnen worden opgemaakt in hoeverre aan de vereisten wordt voldaan.
- Uit het ingevulde formulier opgave referentieprojecten, ten behoeve van geschiktheidseis 1 en 2 (bijlage B3), dient doormiddel van een verwijzing naar het bewijsstuk, en eventueel de betreffende pagina/passage, duidelijk te blijken op welke wijze de bewijsstukken de geschiktheid van de Gegadigde onderschrijven. Indien één of meerdere Geschiktheidseisen niet kan/kunnen worden beoordeeld, volgt uitsluiting.
- Indien de Gegadigde een samenwerkingsverband van ondernemingen is dan is het voldoende als één van de samenwerkingspartners aan de betreffende geschiktheidseis voldoet.
- Indien een referentieproject in een samenwerkingsverband of in onderaanneming is uitgevoerd, dan dient de Gegadigde zijn eigen aandeel te beschrijven. Het aandeel dat door Gegadigde is uitgevoerd, moet de geëiste competenties aantonen.
- Gegadigde kan zich beroepen voor één of meer Geschiktheidseisen op een derde partij. Dit dient door de Gegadigde aangegeven te worden op de Eigen Verklaring (bijlage B5). Zie paragraaf 7.7.

6. Selectiefase

6.1 Selectiecriteria

Indien het aantal Aanmelders dat aan de Geschiktheidseisen voldoet meer is dan vijf, worden partijen in rangorde van geschiktheid geplaatst. De rangorde wordt bepaald door middel van beoordeling op basis van de hierna vermelde Selectiecriteria en selectiemethodiek. De Aanmelders die op de plaats 1 tot en met 5 zijn geëindigd, komen in aanmerking voor een uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase.

Bij de Aanmelding dient de Gegadigde gebruik te maken van een Aanmeldingsdocument. In een Aanmeldingsdocument dient de Gegadigde per Selectiecriterium aan te geven in hoeverre hij over meerwaarde beschikt ten aanzien van de genoemde aspecten.

De Selectiecriteria zijn uitgewerkt in onderstaande tabel, waarbij is aangegeven op welke wijze de meerwaarde aangetoond dient te worden in het Aanmeldingsdocument.

Selectiecriteria		
Naam	**Beschrijving**	**Bewijsstukken**
Selectiecriterium 1: Landschappelijke inpassing van een grondgebonden zonnepark **Doel** Het doel van dit Selectiecriterium is het selecteren van een Gegadigde die bekwaam is in het inpassen van een grondgebonden zonnepark in zijn landschappelijke omgeving.	Gegadigde heeft een grondgebonden zonnepark goed landschappelijk ingepast in de omgeving. Goede landschappelijke inpassing betekent dat de bestaande ruimtelijke karakteristieken worden behouden of versterkt en landschappelijke verbindingen in stand blijven. **Aspecten** Daartoe worden hier de volgende aspecten van het referentieproject beoordeeld: • **Sluit het zonnepark aan bij het omringende landschap:** Op welke wijze past de gekozen afscheiding van het zonnepark bij de landschappelijke continuïteit van open vs. gesloten delen of gebiedseigen kenmerken. Denk bijvoorbeeld aan positionering of de gebruikte materialen voor het hekwerk of poorten, de aansluiting van beplanting of waterstructuren op de omgeving. • **Past het zonnepark bij de identiteit van het omringende landschap:** Op welke wijze passen de overige inrichtingselementen van het park bij de omgeving. Denk aan de inrichting van het maaiveld,	**Op te nemen in het Aanmeldingsdocument** • Beschrijving van maximaal één referentieproject (grondgebonden zonne-energie) waarin wordt ingegaan op de genoemde aspecten van selectiecriterium 1 op maximaal 3 bladzijden A4 in het Aanmeldingsdocument. Hierbij moet de omgevingsvergunning zijn verkregen en het park in exploitatie zijn genomen. Uit de beschrijving dient duidelijk te kunnen worden opgemaakt wat de rol en verantwoordelijkheid was van de Gegadigde en dat de Gegadigde een significant aandeel had in de projecten ten aanzien van de genoemde aspecten. • De beschrijving dient te worden ondersteund door bewijsstukken (bijvoorbeeld inrichtingsplan, tekeningen, foto's etc.)

	de positie of de gebruikte materialen voor de opstallen of het toevoegen van andere gebruiksfuncties. • **Is het zonnepark verbonden met de omgeving:** Op welke wijze past de beleving van het park bij de verwachting van de waarnemers. Denk aan de wijze waarop de meerwaarde van het gebied beleefbaar of herkenbaar is, bijvoorbeeld door de wijze waarop de panelen of de entrees zich richten op de omgeving, of welke andere toegevoegde waarde het gebied heeft voor de aanwonenden of bezoekers. **Beoordeling** Maximaal 6 punten, waarbij voor elk aspect maximaal 2 punten worden toegekend. Voor elk aspect geldt: hoe beter een partij heeft voldaan aan het aspect, hoe hoger de score. Niet voldaan - 0 punten; Voldoende: er is enige meerwaarde geleverd op het aspect - 1 punt; Goed: er is beduidend meerwaarde geleverd op het betreffende aspect - 2 punten.	
Selectiecriterium 2: Behouden en vergroten biodiversiteit **Doel** Het doel van dit Selectiecriterium is het selecteren van een Gegadigde die bekwaam is in het treffen van maatregelen bij een grondgebonden zonnepark om biodiversiteit te behouden en vergroten en dit in de gebruiksfase te borgen.	Gegadigde heeft zich ingezet en initiatief getoond voor het behouden en vergroten van biodiversiteit door het nemen van fysieke maatregelen en het opstellen van een aanpak om dit te borgen in de gebruiksfase. **Aspecten** Daartoe worden hier de volgende aspecten van het referentieproject beoordeeld: • **Onderbouwing keuzes omtrent de inrichting van het zonnepark t.b.v. biodiversiteit:** Denk aan* gekozen bedekkingsgraad, toegevoegde natuurelementen, keuze voor het type vegetatie (passend op de locatie). • **Onderbouwing keuzes omtrent de ecologische verbinding van het**	**Op te nemen in het Aanmeldingsdocument** • Beschrijving van maximaal één referentieproject (grondgebonden zonne-energie) waarin wordt ingegaan op de genoemde aspecten van selectiecriterium 2 op maximaal 3 bladzijden A4 in het Aanmeldingsdocument. Hierbij moet de omgevingsvergunning zijn verkregen en het park in exploitatie zijn genomen. Uit de beschrijving dient duidelijk te kunnen worden opgemaakt wat de rol en verantwoordelijkheid was van de Gegadigde en dat de Gegadigde een significant aandeel had in de projecten ten aanzien van de genoemde aspecten.

	zonnepark met de omgeving: Denk aan* gekozen afscherming van het park t.b.v. biodiversiteit, faunapassages. • **Aanpak voor het borgen van biodiversiteit in de gebruiksfase:** Denk aan* beheeraanpak, aanpak voor monitoring effecten van genomen maatregelen (evt. door betrekken kennis instellingen/ scholen etc.), plan voor bijsturing n.a.v. monitoring. **Beoordeling** Maximaal 6 punten, waarbij voor elk aspect maximaal 2 punten worden toegekend. Voor elk aspect geldt: hoe beter een partij zich heeft **ingezet en eigen initiatief** heeft getoond voor het behouden en vergroten van biodiversiteit, hoe hoger de score. Geen inzet: 0 punten; Voldoende: er is enige inzet geleverd op het aspect - 1 punt; Goed: beduidend inzet geleverd die kan leiden tot meerwaarde voor biodiversiteit - 2 punten. * Niet uitputtend	• De beschrijving dient te worden ondersteund door bewijsstukken. (bijvoorbeeld inrichtingsplan, tekeningen, foto's, beheerplannen, monitoringsplannen en -uitkomsten etc.)

Algemene eisen aan de onderbouwing van de Selectiecriteria:

- Een project mag voor beide Selectiecriteria worden gebruikt, dit dient wel duidelijk te zijn aangegeven.
- Eenzelfde referentieproject mag voor de Geschiktheidseisen en voor de Selectiecriteria worden gebruikt. Dit referentieproject dient dan zowel ingediend te zijn middels de aan de Geschiktheidseisen gestelde voorwaarden en opgenomen te zijn in het in dit hoofdstuk bedoede Aanmeldingsdocument.
- Bewijsstukken kunnen o.a. zijn tekeningen, inrichtingsplannen, beheerplannen, foto's. Uit de (de combinatie van) bewijsstukken dient te kunnen worden opgemaakt in hoeverre de Gegagdigde in staat is meerwaarde te bieden op de genoemde aspecten. Uit het Aanmeldingsdocument dient doormiddel van een verwijzing naar het bewijsstuk, en eventueel de betreffende pagina/passage, duidelijk te blijken op welke wijze de bewijsstukken de geschiktheid van de Gegadigde onderschrijven.
- Indien de Gegadigde een samenwerkingsverband van ondernemingen is dan is het voldoende als één van de samenwerkingspartners aan het betreffende selectiecriterium voldoet.
- Indien een project in een samenwerkingsverband van ondernemingen of in onderaanneming is uitgevoerd, dan dient de Gegadigde zijn eigen aandeel te beschrijven. Het aandeel dat door Gegadigde is uitgevoerd, moet diens invulling van de aspecten aantonen.

Overige eisen aan het aanmeldingsdocument
Bij de Aanmelding dient de Gegadigde gebruik te maken van een aanmeldingsdocument. In de inleiding van het Aanmeldingsdocument kan Gegadigde zichzelf introduceren. Deze inleidende bladzijde wordt niet beoordeeld.

Het aanmeldingsdocument dient te voldoen aan de volgende indeling:

Onderdeel	Aantal bladzijden A4 (maximaal)	Inhoud
Voorblad	1	
Inhoudsopgave	1	
Inleiding/voorwoord	1	Vrij
Selectiecriterium 1	3	Invulling van Selectiecriterium 1: Landschappelijke inpassing van een zonnepark
Selectiecriterium 2	3	Invulling van Selectiecriterium 2: Behouden en vergroten biodiversiteit
Overzicht bijlagen	1	

Per onderdeel is aangegeven hoeveel bladzijden maximaal mogen worden ingediend. Bij de beoordeling worden alleen die bladzijden gebruikt. Indien een Aanmelder meer bladzijden gebruikt dan toegestaan, blijven de niet toegestane bladzijden buiten beschouwing.

6.2 Selectiemethode

Voor het bepalen van de rangorde worden de ingediende stukken van de Aanmelder op basis van de Selectiecriteria beoordeeld.

De beoordeling resulteert in een totaalscore per Aanmelder. De rangorde wordt bepaald door de totaalscores van de Aanmelder in afnemende volgorde. De vijf partijen met de hoogste totaalscore komen voor selectie in aanmerking. Wanneer meerdere partijen voor positie 5 een gelijke score behalen zullen al deze partijen toegelaten worden tot de Inschrijffase.

Totaalscore
De totaalscore wordt berekend door de optelsom van de scores op ieder afzonderlijk criterium volgens onderstaande tabel.

Selectiecriterium	Beoordelingscijfer
1	Min. 0 – max. 6
2	Min. 0 – max. 6

Beoordelingscijfer
Beoordeling vindt plaats door te bepalen in welke mate wordt voldaan aan de genoemde aspecten. Uit de (combinatie van) bewijsstukken dient te kunnen worden opgemaakt in hoeverre aan de criteria wordt voldaan. De wijze van toekenning van het beoordelingscijfer is opgenomen in de tabel in paragraaf 6.1.
In bijlage B8 is het beoordelingsformulier opgenomen dat de Beoordelingscommissie bij de beoordeling van de Selectiecriteria zal gebruiken. De inhoud van dit formulier wordt bij de communicatie over de uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase gedeeld met de Gegadigde.

6.3 Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie komt in ieder geval eenmaal bijeen onder begeleiding van een procesbegeleider van het Rijksvastgoedbedrijf. De procesbegeleider heeft geen beoordelende rol. De Beoordelingscommissie bestaat uit:

- Projectmanager gemeente Almere
- Senior medewerker Vastgoed en Infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf

De Beoordelingscommissie heeft de mogelijkheid om deskundigen te raadplegen. In ieder geval doet de Beoordelingscommissie voor de beoordeling van de Selectiecriteria een beroep op het oordeel van de betreffende experts van de gemeente Almere, te weten een beleidsadviseur landschap en een ecoloog. Het advies van deze experts zal worden overgenomen.

In de inschrijffase zal de Beoordelingscommissie in ieder geval een beroep doen op de experts van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

7. Voorwaarden Aanmelding

7.1 Sluitingsdatum en- tijd

7.1.1 De Aanmelder kan zich Aanmelden tot uiterlijk 1 juni 2021 vóór 12:00 uur.

7.2 Voorwaarden Aanmelding

7.2.1 Een Aanmelding dient tijdig, volledig en correct te worden ingediend, conform het bepaalde in dit Biedboek en de bijlagen.

7.2.2 Een Aanmelding kan uitsluitend worden ingediend zonder enig voorbehoud en zonder voorwaarden. Eventuele aan een Aanmelding gestelde voorwaarden worden niet geaccepteerd en maken de Aanmelding ongeldig.

7.2.3 De Aanmelding kan uitsluitend worden gedaan met gebruikmaking en indiening van het Aanmeldformulier (bijlage B1) en de bijbehorende bijlagen.

7.2.4 Met het doen van zijn Aanmelding onderwerpt de Aanmelder zich aan alle bepalingen uit dit Biedboek en de bijlagen. De Aanmelder accepteert de voorwaarden zoals vermeldt in dit Biedboek en de overige in het kader van de Openbare Inschrijving gedeelde documenten onvoorwaardelijk.

7.2.5 Een ingediende Aanmelding is onherroepelijk en kan niet worden teruggetrokken. De Aanmelder is vanaf het moment waarop hij/zij zijn Aanmelding uitbrengt, tot en met de Selectiebeslissing onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn Aanmelding gebonden. Nadat en voor zover de Selectiebeslissing heeft plaatsgevonden, eindigt deze gebondenheid voor degene die niet is geselecteerd. Zodra er een gerechtelijke procedure is opgestart als bedoeld in paragraaf 6.12 is de Aanmelder gehouden aan de Aanmelding.

7.3 Aanmelding door een rechtspersoon

7.3.1 Indien een Aanmelding wordt uitgebracht namens een eenmanszaak of rechtspersoon dient er bij de Aanmelding gebruik gemaakt te worden van het Aanmeldingsformulier (bijlage B1). Bij de Aanmelding dient een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de betreffende Inschrijver weergeeft, te worden gevoegd. Daarnaast dient de Aanmelder:

a. indien de Aanmelding wordt ingediend door (één van de) tekeningsbevoegde bestuurder(s) een kopie van het legitimatiebewijs (BSN doorgestreept) van de ondertekenaar als bijlage bij het biedingsformulier te voegen. Of;

b. indien de Aanmelding wordt ingediend namens (één van) de bestuurder(s) of als een gezamenlijk bevoegd bestuurder hiertoe een gevolmachtigde aan te wijzen. Deze volmacht moet blijken uit het ingevulde machtigingsformulier (bijlage B2), bijgevoegd bij de Aanmelding. Als bijlage bij het machtingsformulier dienen kopieën van de legitimatiebewijzen (BSN doorgestreept) van alle ondertekenaars te zijn gevoegd.

7.4 Aanmelding door een Samenwerkingsverband

7.4.1 Een samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid kan een Aanmelding indienen als één Aanmelder.

7.4.2 Indien een Aanmelding wordt ingediend namens een samenwerkingsverband dient van iedere afzonderlijke deelnemer aan het samenwerkingsverband een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de betreffende deelnemer en zijn bevoegde bestuurder(s) weergeeft, te zijn toegevoegd.

7.4.3 Voor het indienen van de Aanmelding namens het samenwerkingsverband dient een natuurlijk persoon hiertoe als gevolmachtigde te zijn aangewezen. Deze volmacht moet blijken uit het ingevulde machtigingsformulier (bijlage B2) dat bijgevoegd wordt bij de Aanmelding.

7.4.4 Deelnemers aan een samenwerkingsverband zijn ieder hoofdelijk gebonden aan de Aanmelding en voor het geheel aansprakelijk. Ingeval van Gunning aan een samenwerkingsverband komt de Overeenkomst tot stand tussen de Staat en alle leden van het samenwerkingsverband, ieder voor een gelijk onverdeeld aandeel, en zijn deze leden hoofdelijk en voor het geheel gebonden aan alle verplichtingen uit de Overeenkomst voortvloeien.

7.5 Deelneming en samenwerking

7.5.1 Een Gegadigde mag slechts éénmaal Aanmelden: zelfstandig, als deelnemer in gezamenlijke rechtspersoon of als deelnemer in een samenwerkingsverband. Dit geldt ook voor twee of meer verbonden ondernemingen (behorende tot hetzelfde concern), tenzij deze partijen aantonen dat zij zelfstandig en zonder inmenging en/of kennis van de Aanmelding van de andere verbonden ondernemingen aanmelden zodat hun onderlinge verhouding hun gedrag in het kader van de Aanmelding niet beïnvloedt.
Als bijlage bij de Aanmelding dient in dat laatste geval een verklaring door de Aanmelder te worden overlegd, waaruit blijkt dat aan de hiervoor beschreven voorwaarde is voldaan. Het ontbreken van de dergelijke verklaring kan leiden tot uitsluiting van alle betrokken ondernemingen.
Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende rechtspersonen en vennootschappen als verbonden onderneming tot hetzelfde concern beschouwd:

a. rechtspersonen en vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW, of
b. rechtspersonen en vennootschappen die met elkaar verbonden zijn in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW, of
c. rechtspersonen en vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

7.6 Rol en voorwaarden gevolmachtigde

De gevolmachtigde dient gedurende de gehele duur van de Openbare Inschrijving bevoegd te zijn alle noodzakelijke rechts- en feitelijke handelingen te verrichten die nodig zijn, waaronder ten minste begrepen:

a. het indienen van de Aanmelding;
b. het indienen van de Inschrijving;
c. het tekenen van de Voorovereenkomst.
d. het tekenen van het Zakelijk Recht

De onder paragraaf 7.3 en 7.4 bedoelde gevolmachtigde staat jegens de Staat te allen tijde in voor de omvang van zijn volmacht en de handelingen die de gevolmachtigde in de hoedanigheid van noopgevolmachtigde verricht. Voorts zal deze gevolmachtigde als exclusief en enig aanspreekpunt fungeren voor de Staat voor alle mededelingen en correspondentie, hoe ook genaamd, die de Staat in het kader van de Openbare inschrijving doet respectievelijk voert.
Volledigheidshalve worden volmachtgevers en de leden van een samenwerkingsverband er op gewezen dat gedurende de gehele Openbare Inschrijving door geen ander dan de gevolmachtigde in naam van de Gegadigde rechtshandelingen in het kader van de Openbare Inschrijving mogen worden verricht, derhalve ook niet door een bestuurder van de Gegadigde.

7.7 Aanmelding met een beroep op derden

7.7.1 Aanmelders kunnen een beroep doen op de bekwaamheid en/of financiële draagkracht van andere ondernemingen ("derden") om te kunnen voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen en/of Selectiecriteria. Onder derden vallen onder meer toekomstige onderaannemers, gelieerde ondernemingen of derden waarmee de Aanmelder een overeenkomst tot opdracht gesloten heeft met de betrekking tot de realisatie of exploitatie van het Zonnepark.

7.7.2 Indien de Aanmelder een beroep doet op derden ten behoeve van de Geschiktheidseisen en/of Selectiecriteria dient de Aanmelder gedurende het gebruik van de Locatie ook daadwerkelijk samen te werken met deze derden.

7.7.3 Indien beroep wordt gedaan op een derde dient deze derde een eigen verklaring (bijlage B5) te ondertekenen en deze verklaring dient door de Gegadigde te zijn bijgevoegd bij zijn Aanmelding. Door ondertekening van de eigen verklaring verklaart de derde dat de Gegadigde gedurende de het gebruik van de Locatie kan beschikken over de kennis, ervaring en/of middelen die de betreffende derde ter beschikking stelt. Als bijlage bij de eigen verklaring dient de derde een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de betreffende Aanmelder weergeeft, in te dienen.

7.7.4. Het is de Gegadigde gedurende de gehele Openbare Inschrijving niet toegestaan de overeenkomst met dan wel opdracht aan de derde, die een eigen verklaring heeft overlegd als bedoeld in deze paragraaf 7.7.3 te beëindigen.
Indien de hiervoor bedoelde overeenkomst met of opdracht aan een derde voor het moment van het aangaan van het Zakelijk Recht met de Gegadigde - om welke reden dan ook - wordt beëindigd is het ter uitsluitende beoordeling van de Staat of de betreffende Gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Openbare Inschrijving en er derhalve niet tot het sluiten van het Zakelijk Recht met de Gegadigde zal worden overgegaan.

7.8 In te dienen documenten

7.8.1 Een Aanmelding dient digitaal (instructie zie bijlage B13) te worden ingediend. Bij de Aanmelding dienen alleen de volgende documenten te worden ingediend:

In te dienen bij Aanmelding	In te dienen door
1. Aanmeldformulier (bijlage B1)	• Aanmelder
2. Machtigingsformulier (indien van toepassing) (bijlage B2)	• Aanmelder
3. Formulier referentieprojecten (bijlage B3)	• Aanmelder
4. Uittreksel Handelsregister die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de Aanmelder weergeeft	• Aanmelder, in het geval van een samenwerkingsverband van alle Deelnemers • Derden waar een beroep op wordt gedaan
5. Kopie(ën) legitimatiebewijs(-bewijzen) van de ondertekenaar(s) van het aanmeldformulier en/of machtigingsformulier	• Natuurlijke personen die het aanmeld- en/of machtingsformulier ondertekenen
6. Eigen verklaring (indien van toepassing) (bijlage B5)	• Aanmelder • Derden waar een beroep op wordt gedaan
7. Aanmelddocument met bewijsstukken Selectiecriteria	• Aanmelder
8. Bewijsstukken Geschiktheidseisen	• Aanmelder

7.8.2 Indien wijzigingen zijn aangebracht in de vaste tekst van de formulieren, wordt/worden de betreffende wijziging(en) voor niet geschreven gehouden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de bevoegdheid de betreffende Aanmelding als ongeldig terzijde te leggen.

7.9 Aanmelding

7.9.1 De Aanmelding dient digitaal ingediend te worden bij de Notaris. In verband hiermee wordt er nadrukkelijk op gewezen dat voor het indienen van de Aanmelding gebruik moet worden gemaakt van Cryptshare via de weblink: https://transfer.pelsrijcken.nl, waarvoor te dezen wordt verwezen naar bijlage B13 van het Biedboek. Het in Cryptshare in te voeren e-mailadres voor het verzenden van de Inschrijving is: 10.2.e @pelsrijcken.nl.

Indiening dient uiterlijk op **1 juni vóór 12:00 uur** plaats te vinden, met dien verstande dat het tijdstip van ontvangst van een Aanmelding op de server van het kantoor van de Notaris (Pels Rijcken) bepalend is ten aanzien van de vraag of een Aanmelding tijdig door de Notaris is ontvangen.

7.9.2 De Staat en de Notaris aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor het feit dat een Aanmelding de Notaris te laat bereikt indien zulks het gevolg is van een eigen handelen of nalaten van een Aanmelder.

7.9.3 Een na het onder 7.1 genoemde tijdstip ontvangen Aanmelding is ongeldig en wordt geretourneerd aan de betreffende Aanmelder.

7.9.4 Aanmeldingen die niet voldoen aan de in dit Biedboek vermelde voorwaarden zijn ongeldig en worden geretourneerd aan de betreffende Aanmelder, met inachtneming van het hierna in paragraaf 7.11 bepaalde.

7.9.5 Een Aanmelder kan uitsluitend persoonlijk bij de Notaris, onder overlegging van een geldig legitimatiebewijs (per e-mail: 10.2.e @pelsrijcken.nl), navragen of de Aanmelding door de Notaris is ontvangen.

7.10 Opening en controle Aanmeldingen

7.10.1 Onmiddellijk na het onder paragraaf 7.9.1 bedoelde tijdstip zal de Notaris de Aanmeldingen in een niet openbare bijeenkomst openen. Waarna de Notaris de geldigheid en compleetheid van de aanmeldformulieren controleert. Tevens controleert de Notaris of alle overige bijlagen zijn bijgevoegd.

7.10.2 De geldige en complete Aanmeldingen worden overgedragen aan de procesbegeleider van de Beoordelingscommissie. Indien er Aanmeldingen zijn die door de Aanmelder dienen te worden hersteld, worden de Aanmeldingen niet eerder overgedragen door de Notaris dan nadat alle eventuele herstellingen plaats hebben gevonden.

7.10.3 Van de ontvangst van de Aanmeldingen, het bekend maken van de Aanmeldingen en de geldigheid van de Aanmeldingen wordt een notarieel proces-verbaal opgesteld.

7.11 Herstel van documenten

7.11.1 Indien (een van) de ingediende documenten niet voldoet aan de daaraan in het Biedboek gestelde vereisten wordt de desbetreffende Aanmelder daar zo spoedig mogelijk door de Notaris van in kennis gesteld en wordt hij in de gelegenheid de betreffende documenten te herstellen, zodat deze voldoen aan de hieraan gestelde vereisten. De Aanmelder heeft hiervoor twee dagen de tijd na de schriftelijke berichtgeving door de Notaris.

7.11.2 Het herstel mag slechts betrekking hebben op kennelijke onvolledigheden en/of onjuistheden in reeds ingediende documenten. Nieuwe, niet eerder bij de Notaris ingediende documenten worden niet in behandeling genomen en blijven buiten beschouwing bij de beoordeling.

7.11.3 Voor zover er documenten dienen te worden aangevuld met handtekeningen, dan dienen de desbetreffende documenten met daarop de originele handtekeningen per post aan de Notaris te worden gestuurd (Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., t.a.v. 10.2.e Postbus 11657, 2502 AT Den Haag) en binnen de gestelde periode van twee dagen te zijn ontvangen door de Notaris. Andere bescheiden mogen per e-mail aan de Notaris worden gezonden; deze e-mail dient door de Notaris op het 10.2.e @pelsrijcken.nl binnen de gestelde termijn van twee dagen te zijn ontvangen.

7.11.4 De Notaris zal de Aanmelders na ommekomst van de hiervoor bedoelde periode van twee dagen schriftelijk mededelen of de Aanmelding (alsnog) voldoet aan de daaraan gestelde eisen en geldig is.

7.11.5 Indien de documenten binnen de in paragraaf 7.11.1 gestelde periode alsnog niet voldoen aan de daaraan in dit Biedboek gestelde vereisten is de Aanmelding gelet op het bepaalde in paragraaf 7.11.2 en 7.11.4 ongeldig en wordt de desbetreffende Aanmelder uitgesloten van verdere deelname aan de Openbare Inschrijving.

7.12 Beoordeling- en Selectieprocedure

7.12.1 De Beoordelingscommissie bestaat uit een Projectmanager van de gemeente Almere en een senior medewerker Vastgoed en Infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf. De Beoordelingscommissie beschikt over de benodigde materiedeskundigheid om de Aanmeldingen te kunnen beoordelen. Voor onderdelen kan de beoordelingscommissie een beroep doen op het oordeel van experts.

7.12.2 In de Aanmeldfase heeft de Beoordelingscommissie de volgende taken:

a. het beoordelen van de door de Aanmelders ingediende documenten ten aanzien van de Geschiktheidseisen en Selectiecriteria;

b. het vaststellen welke Aanmelders een uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase ontvangen.

7.12.3 De beoordelingen van de Selectiecriteria wordt vastgelegd op een beoordelingsformulier (bijlage B8). Van de beoordeling wordt een verslag gemaakt.

7.12.4 De Beoordelingscommissie beslist in beginsel binnen vier (4) weken na de sluitingsdatum van de Aanmelding over de beoordeling. Op basis van de beoordeling door de Beoordelingscommissie neemt de Staat de Selectiebeslissing.

7.12.5 Indien de Aanmeldingen van twee of meer Gegadigden, na toepassing van de Selectiecriteria, als gelijk worden beoordeeld en daarmee niet kan worden bepaald wie voor uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase in aanmerking komen, worden al deze Gegadigden uitgenodigd tot deelname aan de Inschrijffase.

7.12.6 De Staat kan de Selectiebeslissing uitstellen indien zij dat nodig acht. Hierover zal zij de Aanmelders schriftelijk informeren.

7.12.7 De Selectiebeslissing en de uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase wordt door de Staat per e-mail en bij aangetekende brief medegedeeld aan de vijf partijen (Deelnemers) die door de Beoordelingscommissie zijn geselecteerd. Degene die niet worden uitgenodigd ontvangen hierover per e-mail en per brief bericht van de Staat. In beide gevallen bevat de berichtgeving onderbouwing van de keuze van de Beoordelingscommissie zoals opgenomen op het beoordelingsformulier.

7.12.8 Indien naar aanleiding van de Selectiebeslissing een Aanmelder een klacht indient bij de Staat of een kort geding aanhangig maakt, kan de Staat besluiten de Openbare Inschrijving op te schorten totdat met de klacht afgehandeld is, dan wel tot het moment dat het vonnis is uitgesproken. Hierover zal zij de Aanmelders schriftelijk informeren.

7.12.9 Indien de Staat zelf fouten in de procedure heeft geconstateerd, dan wel van oordeel is dan een klagende Aanmelder in het gelijk moet worden gesteld, kan de Staat uit eigener beweging terugkomen op zijn beslissing. Hierover zal zij de Aanmelders schriftelijk informeren.

7.12.10In de aangetekende brief met de uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase is opgenomen wanneer de Inschrijffase van start gaat. Aan de geselecteerde Deelnemers wordt bij de start van de Inschrijffase het definitieve Biedboek Inschrijffase beschikbaar gesteld via Biedboek.nl.

7.13 Aansprakelijkheid Staat

7.13.1 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Biedboek met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen.

7.13.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een Gegadigde en de Staat met betrekking tot de Locatie, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Staat bevat, staat de Staat niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de Locatie. De informatie op de website en in dit Biedboek mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het Perceel.

7.13.3 De voorwaarden in het document 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (bijlage B12) zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf.

8. Algemene (Procedure)voorwaarden

8.1 Nederlands recht en taal

8.1.1 Op de in dit Biedboek vervatte procedure is het Nederlands recht van toepassing.

8.1.2 Bij de in te dienen bescheiden, alle correspondentie en het verdere vervolg van de Openbare Inschrijving mag uitsluitend de Nederlandse taal worden gebezigd.

8.2 Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen procedure

De Staat heeft het recht deze Openbare Inschrijving op elk gewenst moment om welke reden dan ook op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens Gegadigden leidt.

8.3 Beheer en publicatie ingezonden bescheiden

8.3.1 Alle door de Aanmelders ingediende bescheiden blijven berusten onder de Staat. De Staat heeft het recht de inhoud van de bescheiden te delen met de Beoordelingscommissie of lokale overheden indien de Staat zulks wenselijk acht in het kader van het beoordelen van de aanvaardbaarheid van een Inschrijving.
Daarbuiten zal de informatie uit de bescheiden niet bekend worden gemaakt aan derden, waaronder begrepen andere Aanmelders - noch zal de Staat gedurende de gehele Openbare Inschrijving mededelingen doen aan derden en/of Gegadigden omtrent de aan de beslissingen van de Staat ten grondslag liggende motiveringen en afwegingen of anderszins daarmee verband houdende informatie, behoudens indien en voor zover de Staat daartoe op grond van het in dit Biedboek bepaalde of rechtens is gehouden of de informatie in het kader van een in rechte in te nemen standpunt nodig hebben. Een en ander ter beoordeling van de Staat.

8.3.2 De Gegadigden mogen de gegevens die de Staat in verband met deze Openbare Inschrijving verstrekt alleen gebruiken voor het doel waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Staat, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Openbare Inschrijving. Het is Gegadigden voorts niet toegestaan informatie uit hun Aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Inschrijving bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.

8.3.3 Indien door de Gegadigden niet wordt voldaan aan het onder paragraaf 7.9 gestelde, kan dit aanleiding zijn de desbetreffende Gegadigde van verdere deelname aan deze Openbare Inschrijving uit te sluiten, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de Staat is.

8.3.4 Onverminderd het eerder in dit hoofdstuk bepaalde behoudt de Staat zich het recht voor om de naam van de Exploitant en de inhoud van de Inschrijving openbaar bekend te maken al dan niet door gebruikmaking van een persbericht.

8.4 Beslissingen van de Beoordelingscommissie

De beslissingen van de Beoordelingscommissie zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

8.5 Beslissingen van de Staat

De beslissingen van de Staat zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de Staat.

8.6 Tegenstrijdigheden documenten

8.6.1 Het Biedboek is met de grootste zorg samengesteld. Indien het Biedboek of enig door of namens het Rijksvastgoedbedrijf verstrekt document volgens de Gegadigde tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevat, dient de Gegadigde dat zo spoedig mogelijk schriftelijk of per email aan het Rijksvastgoedbedrijf postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl te melden. In ieder geval dient de Gegadigde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden niet later dan op het moment van de vragenronde schriftelijk of per e-mail kenbaar te maken. Nadien kan de Gegadigde geen beroep meer doen op tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de verstrekte documenten. De Aanmelding dient - op straffe van uitsluiting - onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn. Indien na Gunning blijkt dat er tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden waren en deze niet door de Aanmelder/Inschrijver/Exploitant zijn opgemerkt, dan zijn deze voor rekening en risico van de Aanmelder/Inschrijver/Exploitant.

8.6.2 Tijdens deze Openbare Inschrijving geldt dat in geval van tegenstrijdigheden tussen dit Biedboek en de (concept-) Overeenkomst(en), dit Biedboek in rangorde vóór gaat. Indien de (concept-)Overeenkomst en de algemene voorwaarden onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert de (concept-)Overeenkomst(en).

8.6.3 Indien het Biedboek tegenstrijdigheden bevat, prevaleert een later opgesteld document - zoals bijvoorbeeld de Nota van Inlichtingen - boven een eerder opgestelde document.

9. Bijlagen

A	**Informatie Locatie**
A1	Situatietekening
A2	Foto's Locaties
A3	kadastrale informatie
A4	Vooronderzoek bodem
A5	Randvoorwaarden TenneT
A6	Randvoorwaarden materieel beheerder
A7	Raadsbesluit
A8	Archeologisch onderzoek
A9	Bodemdraagkracht
A10	Geluidsonderzoeken

B	**Bescheiden**
B1	Aanmeldformulier
B2	Machtigingsformulier
B3	Formulier opgave referentieprojecten
B4	Model exploitatieberekening
B5	Formulier eigen verklaring
B6	Formulier Vragenronde
B7	Nota van Inlichtingen
B8	Beoordelingsformulier Aanmeldfase
B9	Concept biedboek Inschrijffase
B10	Concept Inschrijvingsformulier
B11	Concept beoordelingsformulier Gunningscriteria
B12	Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer
B13	Transfer

C	**Juridisch kader**
C1	Concept voorovereenkomst
C2	Concept akte Erfpachtrecht met afhankelijk Recht van opstal
C3	Algemene Erfpachtvoorwaarden 2020
C4	Algemene Opstalvoorwaarden 2020

Bijlage B6

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
OPMERKING VOORAF: Bij verschillende vragen wordt naar het Rijksvastgoedbedrijf verwezen als aanbestedende dienst. Deze gronduitgifte is geen aanbesteding. Er is hier dus geen sprake van een opdracht.				
OPMERKING VOORAF: Er zijn een aantal documenten bijgewerkt naar aanleiding van de gestelde vragen (zie antwoorden in onderstaande lijst). Het is verstandig de stukken opnieuw te downloaden.				
Algemeen		Geschikthiedseisen en Selectiecr teria	Kwalificeert een watergebonden zonnepark ook als een grondgebonden zonnepark/ hernieuwbare energieproject?	Watergebonden systemen worden ook als grondgebonden systemen beschouwd. (Zon op dak u teraard niet).
B3 opgave referentieopdracht en	7	Geschikthe dseis 3	Op het referentieformulier moet voor geschikthe dseis een project ingevuld worden, maar hier wordt in het biedboek (pagina 19-20) niet om een projectreferentie gevraagd. Wat moeten gegadigden op het referentieformulier invullen bij geschiktheidseis 3?	Dit was niet correct op het formulier. We hebben deze referentie verwijdert op het formulier.
Biedboek	18	Geschikthe dseisen	Wij hebben de benodigde ervaring, maar de projecten zijn ondergebracht in een SPV, hoe dienen deze te worden opgegeven? Als eigen projecten of dient hiervoor de naam van de SPV te worden opgegeven en is dan ook een tevredenheidsverklaring noodzakelijk?	Deze dienen als eigen project te worden opgegeven met vermelding van de naam van de SPV. Een tevredenhe dsverklaring is niet nodig.
Biedboek	18	Geschikthe dseisen	Hoeveel bijlagen zijn toegestaan per geschiktheidseis?	Er is geen maximum gesteld aan het aantal bijlagen. Partijen worden verwacht zoveel documenten aan te leveren als nodig is (zo min mogelijk) om aan te tonen dat zij aan de vereisten voldoen.
Biedboek	21	Selectiecr teria	Hoeveel bijlagen zijn toegestaan per selectiecriterium?	Voor de beschrijving van het referentieproject mag maximaal 3 bladzijden A4 worden gebruikt. Wat betreft de bewijsstukken is er geen maximum gesteld aan het aantal bijlagen. Partijen worden verwacht zoveel documenten aan te leveren als nodig is (zo min mogelijk) om aan te tonen in hoeverre ze aan de selectiecriteria voldoen
Biedboek	10	Bestemmingsplan	Dient de bestemming bos intact gehouden te worden en mogen hier dus geen zonnepanelen worden geplaatst?	Nee, de bestemming hoeft niet intact gehouden te worden, de 20 hectare mag volledig voor zonnepanelen worden gebruikt. Wel dient er compensatie plaats te vinden voor het verwijderen van de bosschages. D t is bijvoorbeeld mogelijk in de TenneT-zone
Concept voorovereenkomst	3	Ontbindende voorwaarde	Op dit moment is er na de verkiezingen nog geen nieuw kabinet en is het nog niet duidelijk hoe dit er uit zal zien. Mogelijk heeft d t consequenties voor de SDE++-regeling door wijzigingen of stopzetting. Kan worden opgenomen in de overeenkomst dat dit een ontbindende voorwaarde is waarop wederpartij z ch kan beroepen?	De Overeenkomst regelt dat de Staat enkel het voornemen heeft een zakelijk recht te vestigen ten behoeve van de wederpartij indien de SDE++ conform inschrijving is aangevraagd. Indien op enig moment blijkt dat d t onmogelijk is geworden wegens een politieke beslissing zal de Staat meewerken aan wederzijdse afstand, nu de realisatie van de overeenkomst onmogelijk is geworden.
Concept zakelijk recht	1	Concept zakelijk recht	Is het mogelijk om het zakelijk recht zoveel mogelijk gelijk te maken aan de Modelakte Opstalrecht Zonnestroomsysteem van de Nederlandse Vereniging van Banken?	De conceptakte volgt op hoofdlijnen de u tgangspunten van de genoemde Modelakte en zal dus niet nader worden aangepast.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek Aanmeldfase	10 van 33	3.1 Beschrijving en ligging (bereikbaarheid)	Is het perceel te betreden via het toegangspad in de noordoosthoek van het kadastrale perceel 797? De huidige beschrijving geeft enige verwarring	Nee, die toegang is afgesloten door middel van een hekwerk. Het perceel is alleen te betreden via de openbare weg in de hoek aan de noordwestzijde.
Biedboek Aanmeldfase	11 van 33	3.5 Omgevingsvergunning (Groenzone)	De verdeling zoals deze is aangegeven 20 hectare zonnepark en 5 hectare landschappelijke inpassing (Tennet-zone) moet deze strikt worden nageleefd?	Ja, d t moet worden nageleefd.
Biedboek Aanmeldfase	11 van 33	3.5 Omgevingsvergunning (Gelu dstoename A6)	In het kader van de verbreding A6 is er aandacht voor de mogelijke gelu dstoename richting bebouwing (Stripheldenbuurt). Kan er een situatie ontstaan dat RWS besluit om geluidsdempende maatregelen te treffen die ten koste gaan van bruikbaar oppervlakte voor het zonnepark?	In de voorgenomen plannen van Rijkswaterstaat voor de A6 is hier geen grond benodigd die wordt uitgegeven voor het zonneveld.
Biedboek Aanmeldfase	11 van 33	3.9 Randvoorwaarden materieel beheerder	Er wordt gesproken over 75% van het grondoppervlak, zijnde 20 hectare, is voor de projectie van de panelen inclusief alle bijbehorende installaties, verharding en fundering. Dus d t is dan inclusief alle te plaatsten stations, onderhoudspaden etc?	Ja, d t is inclusief.
Biedboek Aanmeldfase	12 van 33	3.11 Netaansluiting	Het zonnepark wordt, is uw verwachting, aangesloten op "onderstation de Vaart". Is dit ook het dichtsbijzijnde, in afstand, onderstation waarop kan worden aangesloten?	Ja, vooralsnog is de verwachting dat dit het dichtstbijzijnde stat on is.
Biedboek Aanmeldfase	13 van 33	3.18.2 Reserveringsvergoeding	Vindt er terugbetaling van de reserveringsvergoeding plaats als buiten de invloedssfeer van exploitant het zonnepark niet zal worden gerealiseerd?	Nee, dit is afhankelijk van de reden voor het niet kunnen realiseren van het Zonnepark. In beginsel vindt echter geen terugbetaling plaats. Dit kan anders als de reden dat het Zonnepark geen doorgang vindt aan de Staat te wijten is, bijvoorbeeld bij opzegging omwille het algemeen belang.
Biedboek Aanmeldfase	18 van 33	5.1 Geschikheidseisen (Projectmanagement)	U beschrijft dat het doel van geschikthe dseis 1 is dat de gegadigde moet aantonen de nodige ervaring te hebben om een grondgebonden project voor d eopwek van zonne-energie van enige omvang te ontwikkelen. Daarbij is de focus op het projectmanagement van het project als totaal en daarnaast het kunnen doorlopen van een vergunningsprocedure (van voorbereiding aanvraag tot aan beschikking). De processtappen is voor projecten van een kleinere omvang dan 12 MWp identiek. In ieder geval projecten vanaf ca 5 MWp is vaak een uitgebreide procedure omgevingsvergunning/bestemmingsplanwijziging van toepassing. Is het mogelijk om 1 of meer projecten van een geringere omvang dan 12 MWp als referentie in te dienen, waarbij projectmanagement en het doorlopen vergunningsprocedure kan worden aangetoond?	Voor de geschiktheidseisen is aangesloten bij de eisen van Pianoo. We zien dat dit niet geheel aansluit bij zonne-energieprojecten. De eis aan het referentieproject bij geschiktheidseis 1 wordt bijgesteld naar - Hierbij moet het referentieproject een uitgebreide WABO procedure dan wel een bestemmingsplanwijziging hebben doorlopen en dient gegadigde het project voorbereid te hebben tot aan start exploitatie, waarbij de start van de explo tatie niet eerder mag zijn dan uiterlijk 5 jaar voorafgaande aan de datum van de aanmelding.
Biedboek Aanmeldfase	19 van 33	5.1 Geschikheidseisen (Participatie)	Is er een lokale energie cooperatie aangehaakt bij dit initiatief?	Het in tiatief betreft een gronduitgifte van perceel Almere F 797 door het Rijksvastgoedbedrijf. M.a.w. het Rijksvastgoedbedrijf stelt de grond ter beschikking zodat een derde een zonnepark op de locatie kan ontwikkelen en exploiteren. Er zijn geen andere partijen verbonden aan dit initiatief van gronduitgifte.
Biedboek Aanmeldfase	19 van 33	5.1 Geschikheidseisen (Participatie)	Is er een standpunt vanu t de gemeente als het gaat over het thema lokaal eigenaarschap?	Het standpunt van de gemeente met betrekking tot (financiële) participatie is te lezen in de anterieure overeenkomst (artikelen 6 en 8).
Biedboek Aanmeldfase	24 van 33	6.1 Selectiecr teria (Aanmelddocument)	Er is geen format beschikbaar gesteld. Er zijn alleen eisen gesteld aan het maxiaal aantal bladzijden per onderdeel. Is dat correct?	Ja, dat klopt.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek Aanmeldfase	10	3.1 Beschrijving en ligging	In deze omschrijving wordt de groenzone van 5 ha voor de landschappelijke inpassing van het zonnepark (in de zogeheten TenneT-zone) omschreven. In het Raadsbesluit (bijlage A7, blz. 9) wordt gesproken over een groenstrook van 4 ha. Welke van de twee is leidend?	Het Biedboek en de situatietekening in bijlage A1 zijn leidend. Het onderscheid tussen de TenneT-zone en de grond beschikbaar voor PV-panelen is duidelijk te zien door de natuurlijke afscheiding van een watergang.
Bijlage A6	1	Randvoorwaarden materieel beheerder Zonnepark Trekweg A6	De reden voor het stellen van deze randvoorwaarden is het beschermen van de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit dient ten behoeve van toekomstig gebruik zoveel mogelijk op peil gehouden te worden. Daartoe is licht-, lucht- en watertoetreding van belang. In het Raadbesluit (Bijlage A7, blz. 9) staat bij artikel 4c dat de panelen op het noordoostelijk deel (grotendeels voormalig gronddepot) ook in een oostwest-opstelling mogen staan. Bij een oost-west opstelling komt er minder licht-, lucht- en watertoetreding naar de bodem (zie onderzoek WUR februari 2021, "Verkenning van bodem en vegetatie in 25 zonneparken in Nederland"). Kortom, de randvoorwaarden van Bijlage A6 rijmen niet met Bijlage A7 Raadsbesluit, artikel 4c. Graag zien wij een verklaring voor deze discrepantie. Welke randvoorwaarden zijn in een latere ontwerpfase leidend?	Op het perceel mogen, zoals opgenomen in het raadsbesluit, de panelen ook in oost-west opstelling staan (zolang er wordt voldaan aan de in het Biedboek gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden). Het is inderdaad bekend dat percelen naar verwachting in zuidopstelling betere resultaten leveren voor de bodemkwal teit. Door middel van het opnemen van een gunningscriterium waarbij partijen worden gestimuleerd om de bodem zo min mogelijk te bedekken, wordt getracht de bodemkwaliteit zoveel als mogelijk op peil te houden waarbij een oost-west opstelling niet wordt u tgesloten.
Biedboek	7	1.2 Procedure	Als ontwikkelaar en deelnemer aan verschillende tenders zien we dat de markt voor grondgebonden tenders u termate competitief is. Over het algemeen schrijven er 10-15partijen of consortia in. Waarom kiest de Aanbestedende dienst voor een gescheiden aanmeld en inschrijf fase? Een directe inschrijffase met geschiktheidseisen kan een veelvoud aan plannen, ideeën en competitie opleveren, terwijl nu partijen al afhaken vanwege de strenge selectie aan de voorkant.	Juist om partijen u t te dagen het beste bod neer te leggen in de inschrijffase is gekozen om slechts een beperkt aantal partijen daaraan deel te laten nemen, zodat de concurrentie overzichtelijk blijft. Hiermee beogen we marktpartijen niet te overvragen een uitgebreide bieding uit te werken voor een locatie waarbij de kans op gunning klein is. We vragen partijen aan te tonen aan dat zij aan de geschiktheidseisen voldoen, indien dit er meer zijn dan vijf selecteren we de vijf partijen die het beste scoren op de selectiecr teria. Alleen die vijf partijen bereiden een bieding voor.
Biedboek	7	1.2 Procedure	Wat is het belang van de Aanbestedende dienst om deze procedure te hanteren? Hiermee wordt geen level-playing-field gecreëerd voor ontwikkelaars en worden burger initiatieven of energie coöperaties per definitie uitgesloten. Hierdoor wordt in de markt de schijn gewekt dat er al wordt voorgesorteerd op een specifieke samenwerking.	Als Rijk willen we stimuleren dat de energietransitie plaatsvindt tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Het finale gunningscriterium is dan ook een zo laag mogelijke SDE++ aanvraag. Niet alleen sturen we zo op een betaalbare energietransitie, ook beogen we hiermee te sturen op een project waarvan de kans groter is dat deze de SDE++ beschikt krijgt (hoe scherper de inschrijving, hoe groter die kans). We gaan ervan uit dat ook energiecoöperaties een competitief bod kunnen doen op dit aspect. Er wordt niet voorgesorteerd op een specifieke partij.
Biedboek	11	3.11 Netaansluiting	Als marktpartij is de netwerk capac teit een van de grootste risico's bij de ontwikkeling van een project. Een belangrijk aspect hierbij is dat de beschikbare netwerkruimte tijdig wordt geclaimd. Waarom reserveert de Aanbestedende dienst niet de netwerkaansluiting m ddels een offerte aanvraag bij de netbeheerder? Hiermee wordt voorkomen dat het zonnepark bij het winnen van de tender niet kan worden aangesloten vanwege een gebrek aan transportcapaciteit. Ook voorkomt dit dat straks alle geïnteresseerde marktpartijen een flink aantal offertes / prijsindicaties gaan aanvragen bij dezelfde netbeheerder voor hetzelfde zonnepark.	Het RVB heeft ervoor gekozen geen offerteverzoek neer te leggen bij Liander. Hiervoor is zekerheid nodig ten aanzien van de opstelling, het vermogen en inr chting van het park. Wij willen de toekomstig explo tant de vrijhe d geven om zelf de keuze te maken voor de slimste en best passende aansluiting voor het park die past bij de uiteindelijke opstelling en business case.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek	14	3.19 Zakelijk Recht	Waarom kiest de Aanbestedende dienst voor het vestigen van een Erfpacht? De voorkeur gaat u t naar het slu ten van een huurovereenkomst met een huuraanvullend opstalrecht. Commerciële afspraken kunnen alsdan worden vastgelegd in een huurovereenkomst. Voordeel is dat een huurovereenkomst niet openbaar is, makkelijker te wijzigen (geen notaris nodig) en er in deze structuur geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Oftewel goedkoper, resulterend in een lager SDE++ bedrag noodzakelijk voor de realisatie.	Er is gekozen voor dit zakelijk recht, omdat er wel een hypotheek kan worden gevestigd op een zelfstandig zakelijk recht en niet op een huurovereenkomst of een afhankelijk opstalrecht.
Biedboek	13	3.18 Voorovereenkomst	Heeft de Aanbestedende dienst nagedacht over het verbieden van overdraagbaarhe d van de concessie, erfpacht of zelfs de project entiteit? Er zijn namelijk veel partijen op de markt die enkel ontwikkelen t/m de vergunning fase en het zonnepark daarna doorverkopen aan een buitenlandse partij. Dit zorgt ervoor dat deze partijen weinig tot geen incentive hebben om te streven naar een kwal tatief zonnepark voor de lange termijn en dat burgerparticipatie vaak slecht wordt nageleefd. Dit kan worden voorkomen door een exploitatie verplichting richting het moeder bedrijf.	Er is in de concept voorovereenkomst bewust gekozen om het moment van overdracht pas mogelijk te maken nadat de zakelijk rechtakte is gevestigd, dus nadat alle onherroepelijke vergunningen zijn verkregen. Hierdoor wordt gezekerd dat het een park wordt wat beantwoord aan de eisen zoals gesteld in het Biedboek.
Biedboek	12	3.14 Bodemdraagkracht	Is de Aanbestedende dienst of de gemeente Almere bereid om een bodemgeschiktheidsverklaring van de grond af te geven? En, hoe lopen de verantwoordelijkheden hierin (Aanbestedende dienst / ontwikkelaar) in het geval van inklinking of grond zetting?	Het is niet mogelijk om een bodemgeschiktheidsverklaring af te geven. De verantwoordelijkheid in het geval van inklinking of grondzetting ligt bij de exploitant. In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf is informatie verzameld en onderzoek verricht. Dit is bijgevoegd als bijlage bij het Biedboek.
Biedboek	8	1.2 Procedure	Het tenderen op een laagste SDE++ bedrag zorgt voor een negatieve incentive om ruimte te behouden voor landschappelijke inpassing en burger participatie. Hoe worden deze componenten geborgd en vergeleken met elkaar? Een inschrijver kan namelijk weinig tot geen ecologische maatregelen nemen of burger participatie u tslu ten waardoor zij een lager SDE bedrag kan bieden	De componenten ecologie en burgerpart cipatie zijn randvoorwaardelijk voor het plan via de anterieure overeenkomst met de gemeente en dienen door alle partijen een plek te worden gegeven. We gaan er daarom niet van uit dat partijen dit achterwege laten om een beter bod te kunnen doen.
Biedboek	18	5.1 Geschikthe dseisen	Wat wil de Aanbestedende dienst met Geschiktheidseis 1 precies aangetoond zien? Waarom zou een 10MWp zonnepark ondergeschikt zijn aan een 12MWp zonepark? Hiervoor worden exact dezelfde processen doorlopen. Een logischere eis zou zijn dat de kwaliteit van de inschrijver gewaarborgd wordt door het aantonen van kwalite ts- en management eisen zoals bijv. ISO9001 gecertif ceerde partijen.	Voor de geschiktheidseisen is aangesloten bij de eisen van PIANOo. We zien dat d t niet geheel aansluit bij zonne-energieprojecten. De eis aan het referentieproject bij geschiktheidseis 1 wordt bijgesteld naar - Hierbij moet het referentieproject een uitgebreide WABO procedure dan wel een bestemmingsplanwijziging hebben doorlopen en dient gegadigde het project voorbereid te hebben tot aan start explo tatie, waarbij de start van de explo tatie niet eerder mag zijn dan uiterlijk 5 jaar voorafgaande aan de datum van de aanmelding. We kiezen er nadrukkelijk voor om geen eisen ten aanzien van certificering te stellen, omdat we daarmee geen partijen willen u tslu ten, we sturen op ervaringseisen.
Biedboek	18	5.1 Geschiktheidseisen	Kan geschiktheidseis 1 worden aangepast naar een lagere vermogensgrens (MWp) voor het referentie project?	Voor de geschiktheidseisen is aangesloten bij de eisen van PIANOo. We zien dat d t niet geheel aansluit bij zonne-energieprojecten. De eis aan het referentieproject bij geschiktheidseis 1 wordt bijgesteld naar - Hierbij moet het referentieproject een uitgebreide WABO procedure dan wel een bestemmingsplanwijziging hebben doorlopen en dient gegadigde het project voorbereid te hebben tot aan start explo tatie, waarbij de start van de explo tatie niet eerder mag zijn dan uiterlijk 5 jaar voorafgaande aan de datum van de aanmelding.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek	21	6.1 Selectiecr teria	Landschapsplannen en inrichtingsplannen worden door ontwikkelaars uitbesteed aan advies bureaus of specialistische landschapsarchitecten. Wat wil de Aanbestedende dienst precies met dit selectie cr terium aangetoond zien? Het wordt op deze manier namelijk enkel een beauty-contest van de partij met de mooiste referenties, waarvoor alle inschrijvers een extern advies bureau hebben ingehuurd.	Het doel van dit selectiecriterium is een partij te selecteren die ervaring heeft met het borgen van de landschappelijke kwalite t bij de inpassing van zonneparken. Het is mogelijk deze ervaring aan te tonen met referenties van derden. Uiteindelijk is de Aanmelder verantwoordelijk voor het plan en de kwaliteit die geleverd wordt. (Het gaat hierbij niet om de mooiste referenties maar om referenties die het beste aansluiten bij de vragen die de gemeente bij dit criterium heeft gesteld m.b.t. de inpassing van het zonnepark in het omringende landschap en de verbondenheid daarvan met de omgeving.)
Biedboek	21	6.1 Selectiecr teria	Inpassingsplannen worden ook gemaakt voor drijvende zonneparken. Denk hierbij aan oeverzones, vegetatie eilanden en beheerplannen. Kan selectiecriterium 1 worden aangepast zodat ook watergebonden systemen als referentie kunnen worden meegenomen?	Watergebonden systemen worden ook als grondgebonden systemen beschouwd. (Zon op dak u teraard niet).
Biedboek	21	6.1 Selectiecr teria	Waarom mag er voor selectiecriterium 1 maar één referentieproject worden aangedragen? Mag dit ook een bundeling van meerdere projecten zijn waarbij specifiek de elementen worden bel cht die toepasbaar zijn voor het gebied van de A6 Trekweg tender.	Er mag zoals opgenomen in het Biedboek Aanmeldfase maar 1 referentieproject worden aangeleverd.
Biedboek	21	6.1 Selectiecr teria	Kan selectie citeria 1 worden aangepast naar een niet onherroeplijke vergunning of in exploitatie hebben? Inr chtingsplannen worden namelijk in een veel eerder stadium al vastgelegd.	Nee, het gaat om de fe telijke genomen maatregelen.
Biedboek	22	6.1 Selectiecr teria	Het inr chten en opstellen van b odiversiteitsplannen van zonneparken wordt over het algemeen gedaan door specialistische ecologen en landschapsarchitecten, extern ingehuurd door ontwikkelaars. Wat wil de Aanbestedende dienst precies aangetoond zien met dit selectie criterium? De onderbouwing van keuzes en de aanpak van het borgen hiervan wordt een wedstrijd tussen de beste adviesbureaus en hun eventuele samenwerking met de Wageningen Universite t en hun eventuele deelname aan het Zon op Land consortium.	Het doel van dit selectiecriterium is het selecteren van een partij die bekwaam is in het treffen van maatregelen bij een grondgebonden zonnepark om biodiversiteit te behouden en vergroten en dit in de gebruiksfase te borgen. Hiervoor kan deze partij een beroep doen op ervaringen van derden. U teindelijk is de Aanmelder verantwoordelijk voor het plan en de kwalite t die geleverd wordt.
Biedboek	22	6.1 Selectiecr teria	Kan selectie criteria 2 worden aangepast naar een niet onherroepelijke vergunning of in exploitatie hebben? Ecologische plannen ten behoeven van de b odiversiteit worden namelijk in een veel eerder stadium al vastgelegd. Dit is voldoende om aan te tonen welke keuzes er gemaakt zijn en welke ecologische rapporten hieronder liggen zowel voor de aanleg, behoud als borging.	Nee, het gaat om de fe telijke genomen maatregelen.
Biedboek	22	6.1 Selectiecr teria	Wat wil de Aanbestedende dienst precies met geschiktheidseis 2 aangetoond zien? Moet het specifiek een grondgebonden zonnepark zijn? Een uitgebreid participatietraject voor een watergebonden systeem is namelijk exact hetzelfde (proces en financieel).	Watergebonden systemen worden ook als grondgebonden systemen beschouwd. (Zon op dak u teraard niet).

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek	19	5.1 Geschikthe dseisen	In lijn met het Klimaatakkoord doorlopen we als inschrijver het proces om tot een wenselijke en haalbare vormgeving van participatie te komen. De ontwikkelaar is primair verantwoordelijk voor een passende invulling van proces- en financiële participatie en hanteert hierbij de standaarden zoals vastgelegd door het Nationaal Programma RES i.s.m. EZK, VNG, IPO, UvW, de NVDE, Holland Solar, NWEA, EnergieSamen en de Part cipatie coalitie. Deze standaarden zijn recentelijk vast gelegd wat betekent dat geen enkele ontwikkelaar deze al in onherroepelijke vorm heeft toegepast. Waarom moet de vergunning voor het participatie traject onherroepelijk zijn? Vaak worden participatietrajecten namelijk afgerond in de ontwerpfase en liggen er al overeenkomsten vast voordat de vergunning kan worden aangevraagd.	Het is toegestaan om voor geschiktheidseis 2 referentieprojecten aan te leveren waarvan de vergunning nog niet onherroepelijk is verkregen. D t is aangepast in het Biedboek.
Biedboek	19	5.1 Geschikthe dseisen	Kan geschikheidseis 2 worden aangepast naar een niet onherroepelijke vergunning?	Het is toegestaan om voor geschiktheidseis 2 referentieprojecten aan te leveren waarvan de vergunning nog niet onherroepelijk is verkregen. D t is aangepast in het Biedboek.
Biedboek	19	5.1 Geschiktheidseisen	Kan geschiktheidseis 2 worden aangeapst naar het toepassen van participatietrajecten op water?	Watergebonden systemen worden ook als grondgebonden systemen beschouwd. (Zon op dak u teraard niet).
Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere	11	Omgevingsvergunning	Waarom zijn de geluidsonderzoeken in bijlage A10 niet bruikbaar voor de vergunningaanvraag?	Het is aan de partij aan wie gegund wordt om onderbouwing aan te leveren die specifiek ziet op de plannen waar de omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd. De beschikbaar gestelde onderzoeken zijn gebaseerd op een fictieve opstelling van de zonnepanelen.
Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere	15	3.19.15	Indien er geen SDE++ zal worden aangevraagd zal de productie dan op een P50 of P90 scenario gebaseerd worden?	De factor P50 wordt gehanteerd bij windprojecten. Bij zon wordt gerekend met 950 vollasturen bij een vaste opstelling of 1045 bij een zonvolgend systeem.
Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere	22	Selectiecr terium 2	Moet de beschrijving op B4 bladzijden of is dit een typfout en moet dit ook A4 zijn?	Dit is aangepast in het Biedboek, het moet inderdaad A4 zijn.
Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere	19	Geschiktheidseis 2	gesproken wordt over participatie bij grondgebonden hernieuwbare energieproject. Wij gaan er van u t dat gezien het onderwerp van het biedboek dit uitsluitend over zonneparken als energieprojecten gaat. Is deze aanname correct?	Nee, het referentieproject mag ook betrekking hebben op andere grondgebonden hernieuwbare energieprojecten dan zonneparken.
Biedboek aanmeldfase	4	Definities	Mag de aanmelder ook een SPV of BV in oprichting zijn?	De voorovereenkomst bindt partijen op het moment van defin tieve gunning. De Aanmelder dient dus in staat te zijn die overeenkomst aan te gaan. Een SPV of BV in opr chting is dit niet. Minstens een Aanmelder moet in staat zijn de voorovereenkomst aan te gaan
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Mag het referentieproject om de ervaring van gegadigde met voorbere ding tot aan start exploitatie van een zonnepark een project buiten de Nederlandse landsgrenzen zijn?	Nee het gaat om ervaring met Nederlandse vergunningaanvragen.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Indien een project bestaat uit een cluster van delen <12MWp, met elk hun eigen aansluiting en omgevingsvergunning, maar welke geografisch gezien een geheel vormen en waarbij de totale capaciteit van het cluster >12MWp is, wordt dit geaccepteerd als referentie project van minimaal 12MWp?	De eis aan het referentieproject bij geschiktheidseis 1 wordt bijgesteld naar - Hierbij moet het referentieproject een uitgebre de WABO procedure dan wel een bestemmingsplanwijziging hebben doorlopen en dient gegadigde het project voorbereid te hebben tot aan start exploitatie, waarbij de start van de exploitatie niet eerder mag zijn dan uiterlijk 5 jaar voorafgaande aan de datum van de aanmelding.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Mogen de bewijsstukken (bijv. projectplannen, contracten, evaluaties, rapportages, foto's e.d.) in een andere taal zijn opgesteld dan het Nederlands?	Nee, maar de documenten mogen wel inclusief vertaling aangeleverd worden.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Mogen de bewijsstukken (bijv. projectplannen, contracten, evaluaties, rapportages, foto's e.d.) vertaalde versies zijn van stukken die oorspronkelijk zijn opgesteld in een andere taal dan het Nederlands?	Nee, maar de documenten mogen wel inclusief vertaling aangeleverd worden.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	In aanvulling op bovenstaande vraag: indien vertaalde versies zijn toegestaan, moet dan het gehele document/ bewijsstuk worden vertaald, of alleen de relevante secties waarnaar in formulier B3 verwezen dient te worden?	Alleen de relevante delen hoeven van een vertaling te worden voorzien.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Is er een standaardformulier beschikbaar voor de tevredenheidsverklaring?	Nee, deze is niet beschikbaar.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Mag een referentieproject worden gebruikt, dat niet direct valt onder de jur dische ent teit waarmee wordt ingeschreven, maar wel tot de "Groep" waaronder de gegadigde valt?	Ja, maar we gaan ervan uit dat hier bedoeld wordt dat een referentie van een derde wordt gebruikt. Voor verdere toelichting verwijzen we u naar paragraaf 7.5 Biedboek Aanmeldfase.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Kwalificeert het voor geschikthe dseis 1, indien de gegadigde het referentieproject heeft ontwikkelt in samenwerking met een andere ontwikkelaar, waarbij gegadigde de eigenaar was van de project ent teit en de andere ontwikkelaar verantwoordelijk was voor de dagelijkse uitvoering van de werkzaamheden, maar hierbij werd aangestuurd door de gegadigde?	Ja, d t kwalificeert.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Is het hier afdoende als gegadigde verantwoordelijk is geweest voor het overkoepelende project management van het project, waarbij de EPC is uitbesteed aan een gespecialiseerde contractor?	Ja, d t is afdoende.
Biedboek aanmeldfase	18	Geschikthe dseis 1	Mogen de twee aspecten die ten grondslag liggen aan geschiktheidseis 1 worden verdeelt over twee partijen, die in de combinatie willen aanmelden, deelnemen aan de inschrijffase en evt ontwikkeling en realisatie (en mag elke partij daar zijn eigen referentieproject voor gebruiken)?	Dit is mogelijk indien de verantwoordelijkheden van beide partijen duidelijk zijn omschreven en betrekking hebben op hetzelfde referentieproject. Er mag namelijk maar 1 referentieproject worden aangeleverd.
Biedboek aanmeldfase	19	Geschikthe dseis 2	Mag de bewijsvoering van de 2 aspecten: projectmanagement en verantwoordelijk voor vergunningaanvragen worden verdeelt over een ander project voor elk aspect, bijv project X voor project management, project Y voor verg nningen	Nee, er mag namelijk maar 1 referentieproject worden aangeleverd.
Biedboek aanmeldfase	19	Geschikthe dseis 2	De gevraagde bewijsstukken kunnen vertrouwelijke gegevens bevatten, zoals namen van omwonenden etc. Mogen deze gegevens worden geanonimiseerd?	Ja, d t is toegestaan.
Biedboek aanmeldfase	19	Geschikthe dseis 3	Mag gebruik worden gemaakt van een Comfort Letter of Parent Company Guarantee van een Holding tbv de entite t waarmee de aanmelding plaatsvindt, igv deze entiteit zelf onvoldoende financiele draagkracht heeft, dit icm de jaarrekening van deze Holding?	Ja, dat is toegestaan.
Biedboek aanmeldfase	21	Selectiecr terium 1	Is het toegestaan dat voor het gekozen referentieproject de explo tant een andere partij is dan de oorspronkelijke ontwikkelaar?	Dit mag indien voldoende wordt aangetoond dat de Aanmelder geheel voldoet aan de eisen zoals gesteld bij het Selectiecriterium.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek aanmeldfase	21	Selectiecr terium 1	Veel kwalitatief goede projecten hebben (mede dankzij een goede landschappelijke inpassing) wel een omgevingsvergunning verkregen, maar zijn nog niet in exploitatie genomen. Dit laatste lijkt daarom ook geen noodzakelijke voorwaarde voor de kwalite t van de landschappelijke inpassing van een referentieproject. Kan deze geschikheidseis op dat punt worden aangepast zodanig dat alleen de omgevingsvergunning moet zijn	Nee, het gaat om de fe telijke inpassing.
Biedboek aanmeldfase	22	Selectiecr terium 2	Het behouden en vergroten van b odiversiteit is een onderwerp dat in aanvulling op de landschappelijke inpassing pas recent (laatste 2-3 jaar) veel aandacht krijgt. Veel kwalitatief goede projecten, waarbij d t expl ciet is meegenomen in ontwerp en beheersplannen hebben daarom wel een omgevingsvergunning ontvangen, maar zijn nog niet gerealiseerd. Kan deze geschikheidseis op dat punt worden aangepast zodanig dat alleen de omgevingsvergunning moet zijn verkregen?	Nee, het gaat om de fe telijke genomen maatregelen.
Biedboek aanmeldfase	28	7.7.3	Mbt de zinsnede "Als bijlage bij de eigen verklaring dient de derde een u ttreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de betreffende aanmelder weergeeft in te dienen" wat wordt hier bedoelt met "de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de aanmelder"?	De Staat stelt geen eisen aan de leeftijd van het u ttreksel, zolang het uittreksel maar de actuele situatie ten aanzien van tekenbevoegdheid van bestuurders laat zien. De Staat dient te controleren of de bieding wel door een daartoe bevoegd persoon wordt gedaan, dan wel dat een volmacht door daartoe bevoegde personen is verleend. Dat kan enkel indien het uittreksel de actuele situatie correct weergeeft.
Bijlage A1	blz 1	Situatietekening	Mogen we er vanu t gaan dat alle bomen binnen het geel gekleurde terrein mogen worden gekapt, om plaats te maken voor zonnepanelen?	De 20 hectare mag inderdaad volledig voor zonnepanelen worden gebruikt. Wel dient er compensatie plaats te vinden voor het verwijderen van de bosschages. Dit is bijvoorbeeld mogelijk in de TenneT-zone.
Bijlage A10		2018 Onderzoek geluideffecten en 2019 Onderzoek geluideffecten	De landschappelijke inpassing in de Tennetzone wordt niet meegenomen in het geluidsonderzoek. Deze kan nog wel geluidafnemen, wordt deze uiteindelijk wel meegenomen?	Het is aan de exploitant om bij de omgevingsvergunningsaanvraag het aspect geluid te onderbouwen op basis van het specifieke plan waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd (dus inclusief het groen in de TenneT-zone).
Biedboek, Bijlage B9 en B4	Bied boek blz 5, B9 blz 4	Definities	De productieperiode is volgens bijlage B9 25 jaar en 6 maanden, de Bijlage B4 biedt slechts een mogelijkheid tot 15 jaar. Hoe zit dit? Voorstel om het exploitatiemodel uit te bre den tot het aantal jaar gelijk aan de productieperiode.	Bijlage B4 is in de basis eenzelfde model als ingediend moet worden voor de SDE++ aanvraag. De SDE++ subsidie kan maar worden aangevraagd voor een periode van 15 jaar. Hierdoor wordt in bijlage B4 deze periode gehanteerd.
Algemene vraag	-	Algemene vraag	Is streven naar 50% lokaal eigendom geen vereiste?	Nee, dit is geen vereiste.
Bijlage B10	-	SDE++	Het basisbedrag kan in bijlage B10 niet worden ingevuld	Dit formulier is aangepast.
Bijlage A7	blz 1	Voorgesteld raadsbeslu t 4.C	Mag de opstelling ook pal op het zuiden of alleen Oost-west en parallel aan de snelweg?	Op het gehele perceel mogen panelen in een oost-west opstelling worden geplaatst zolang er wordt voldaan aan de in het Biedboek gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.
Bijlage A7	blz 1	Voorgesteld raadsbeslu t 4.D	Is de 2.7 meter hoogte van de installatie boven maaiveld of NAP?	Dit is 2,7 meter boven het maaiveld.
Algemene vraag	-	Opleveringsniveau	Hoe wordt het terrein opgeleverd aan de aannemer? Met name ter plaatse van het hu dige depot van Rijkswaterstaat?	**Het gehele perceel wordt ontruimd, geëgaliseerd op maaiveldniveau gelijk aan de omringende percelen (mogelijk met een gras ingezaaid) opgeleverd. De bosschages aan de zuidzijde worden niet verwijderd.** Ter aanvulling en verduidelijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de huidige huurder gelijk aan het terrein eromheen dat ook door hen gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per defin tie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering.
Algemene vraag	-	Flora en Fauna	Zijn er beperkingen met betrekking tot de flora en fauna?	Wat betreft flora en fauna verwijzen we u naar paragraaf 3.6 van het Biedboek Aanmeldfase.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Bijlage A9	blz 7-8	Achtergrondinformatie	Kan er een tekening komen met welke delen van het terrein nog meer als tijdelijk depot zijn gebruikt in het verleden, buiten het gedeelte dat nu nog in gebruik is?	Er is geen tekening beschikbaar van het gebruik als gronddepot in het verleden.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	blz 21 - 24	Selectiefase	Wordt er bij de aanmeldingsfase alleen gekeken naar referentieprojecten of ook naar het plan voor de betreffende locatie aan de trekweg?	Er wordt alleen gekeken naar referentieprojecten.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	blz 15	3.19.5 Canon	Wordt de jaarlijkse canon over het Zakelijk recht jaarlijks herijkt indien er geen SDE++ subsidie wordt aangevraagd? Of word dit alleen bij inschrijving van de tender vastgesteld?	De jaarlijkse canon wordt vastgesteld volgens het tarief in het Biedboek Aanmeldfasebij bij vestiging van het zakelijk recht en jaarlijks verhoogd met de CPI.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	blz 15	3.19.5 Canon	Wordt de hoogte van de bijdrage van de canon van het zakelijk recht een beoordelingspunt in de inschrijvingsfase?	Nee
A1 en A10	A1 blz 1, A10 2018 blz 16, A10 2019 blz 6	Onderdeel geluidsonderzoek	Wordt de bosschage(groene barrière) verbeeld als groene rechthoekige vorm aan de onderkant van het gele vlak in Bijlage A1 (volledig) meegenomen in de resultaten van het geluidsrapport van bijlage A10? Graag een nadere toelichting.	Witteveen en Bos geeft aan: In de geluidberekeningen (voor de effecten gelu dbelasting wegverkeer) zijn bosschages (in de vorm van vegetatiedemping) niet meegenomen. Wel gaat het rekenmodel uit van verschillende bodemgebieden en daarbij behorende zogenoemde 'Bf-waarden'. Daarbij zijn de volgende waarden gehanteerd: • Harde oppervlakten (wegen, waterpartijen) Bf = 0.0 • Zonneveld BF = 0.6 • Overig gebied (zachte bodem zoals grasland, groengebied) Bf=1.0
C1 Concept voorovereenkomst	1 f.		Voorstel om tekst bij f. te verwijderen.	Dit is een concept voorovereenkomst. De tekst onder f. van de overwegingen van dit concept kan in de definitieve versie u teraard anders verwoord zijn.
C1 Concept voorovereenkomst	1 h.		Er wordt gesproken over erfpacht. Kan er niet enkel een opstalrecht gevestigd worden?	Nee, het zakelijk recht (recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal) zoals deze nu is opgesteld wordt gehanteerd.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C1 Concept voorovereenkomst & C2 Concept akte	Resp .2 & 3	Definitie: Recht van Erfpacht met afhankelijk Opstalrecht	Voorstel om tekst als volgt te herschrijven: Het door de Staat ten behoeve van de Exploitant exclusief te vestigen zelfstandige Recht van Erfpacht met afhankelijk Opstalrecht op de Locatie, voor de duur van de aanvangsper ode, de productieperiode en de afbouwperiode waarbij de productieperiode en de afbouwperiode een duur hebben van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden, inhoudende de bevoegdheid voor de Exploitant tot het ontwikkelen, opr chten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, beheren, inspecteren, herstellen, vervanging, verleggen, vernieuwen, gebruiken, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden, exploiteren, en in eigendom hebben van het Zonnepark en het aanleggen op een (op funderingen verankerde) frame(s), met bijbehorende werken zoals transformatorstation(s), schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, omvormers, kabels, le dingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aanslu ting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. afsche dingen en beveiligingsapparatuur) en onderhoud zoals, alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding inclusief het aanplanten en onderhouden van de TenneT-zone, overeenkomstig de toekomstige bestemming ten behoeve van de opwekking van zonne-energie Tevens heeft de Exploitant de bevoegdheid om het onderhoud van het Zonnepark uit te besteden aan derden;	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C1 Concept voorovereenkomst & C2 Concept akte	Resp .2 & 3	Definitie: Werken	Voorstel om de tekst als volgt te wijzigingen: Op het perceel te realiseren werken; bestaande u t [...aantal...] fotovoltaïsche panelen van het merk [...merk...] type [...type...] met een nominaal vermogen van [...vermogen...] MegaWatt, transformatorstat on(s), schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, omvormers, verdeelkasten, kabels, leidingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aanslu ting op het electricite tsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. hekken en beveiligingsapparatuur) en onderhoud zoals, alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, omheining, camerabeveiliging, bestrating en/of andersoortige verharding, opstel- en montageplaatsen overeenkomstig de huidige bestemming ten behoeve van de opwekking van zonne-energie inclusief het aanplanten en onderhouden van de TenneT-zone.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C1 Concept voorovereenkomst	3	Artikel 2.2	Voorstel om tekst als volgt te wijzigen: Het vestigen van het Recht van Erfpacht met afhankelijk Opstalrecht vindt niet eerder plaats dan na het verkrijgen van een SDE++ beschikking voor het Zonnepark, onherroepelijk worden van de benodigde Publiekrechtelijke Vergunningen, het verkrijgen van financiering door de Wederpartij voor het Zonnepark, het ondertekenen van de Anterieure overeenkomst en de garantie op een aansluiting met transportcapac teit voor het Zonnepark op het openbare elektriciteitsnet, doch uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de benodigde Publiekrechtelijke Vergunningen . Wederpartij heeft vanaf de Sluitingsdatum 2 jaar de tijd om de benodigde Publiekrechtelijke Vergunningen, de Anterieure Overeenkomst en de aanslu ting onherroepelijk te verkrijgen.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C1 Concept voorovereenkomst	3	Artikel 2.5 & 2.6	Wat is de achterliggende gedachte van deze eisen?	Dit is een invulling van de bieding die als meest geschikt wordt beoordeeld. Op deze manier wordt de bieder aan z'n bieding gehouden. Indien de bieder daarvan afwijkt zal geen zakelijk recht worden gevestigd.
C1 Concept voorovereenkomst	3	Artikel 3.4	De subsidie is geen vorm van financiering? Wat is het doel van deze bepaling? Wat als Wederpartij zelf het project gaat voorfinancieren?	Deze bepaling geeft de wederpartij de bevoegdhe d de voorovereenkomst te ontbinden wanneer het voldoende duidelijk is dat de wederpartij de financiering (subsidie of anderzijds) niet kan bewerkstelligen. Zonder deze bepaling is de wederpartij gebonden aan het betalen van de reserveringsvergoeding, terwijl al duidelijk is dat het zonnepark geen doorgang zal vinden
C1 Concept voorovereenkomst	3,4	Artikel 4.3	Voorstel om de reserveringsgoeding terug te rekenen naar een bedrag per maand en niet per jaar. Op deze wijze wordt de vergoeding bepaald naar rato van het aantal maanden. Dat is redelijker aangezien er een termijn van toepassing kan zijn van meer of minder dan 12 maanden.	De reserveringsvergoeding wordt naar rato berekend en jaarlijks in rekening gebracht.
C1 Concept voorovereenkomst	4	Artikel 7. II	Voorstel om tekst volledig aan te passen naar: Dat vanwege publiek- of privaatrechtelijke gronden het Perceel niet te koop moet worden aangeboden aan derden en dat er ten opz chte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan, noch zullen deze verplichtingen op de Ingangsdatum bestaan;	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C1 Concept voorovereenkomst	4	Artikel 7.1. (nieuw lid)	Voorstel voor toevoeging nieuw l d VI: Dat het Perceel volledig geschikt is voor de ontwikkeling, bouw, het beheer, het onderhoud, de inspectie, het herstel, de vervanging, het verleggen, vernieuwen, gebruiken, instandhouden, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieper ode en de afbouwperiode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Middels deze openbare inschrijving stelt de Staat een perceel grond beschikbaar waar een explo tant voor eigen rekening en ris co een zonnepark mag exploiteren. Het geschikt maken van het perceel voor deze doeleinden is voor rekening en risico van de explo tant.
C1 Concept voorovereenkomst	4	Artikel 7.2.	Voorstel om te verwijderen of ter overweging onder terugbetaling van de reserveringsvergoeding die tot die tijd is voldaan/verschuldigd is. Ontbinding alleen niet, indien het Zonnepark onder dezelfde voorwaarden en zekerheden gerealiseerd kan worden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C1 Concept voorovereenkomst	4	Artikel 8	Voorstel om als volgt aan te passen: Het Perceel is eerst voor rekening en risico van Wederpartij vanaf de Overdrachtsdatum zonder afbreuk te doen aan de gegeven garanties in deze Voorovereenkomst	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Garanties worden opgenomen in de Akte voor de vestiging van de Zakelijke Rechten zelf.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C1 Concept voorovereenkomst	5	Artikel 9.3	Voorstel om als volgt aan te passen: Indien de Voorovereenkomst eindigt door ontbinding als bedoeld in d t artikel heeft de Wederpartij recht op vergoeding van door al haar geleden schade	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C1 Concept voorovereenkomst	5	Artikel 9.4	Voorstel om deze geheel te verwijderen.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C1 Concept voorovereenkomst	5	Artikel 9.5	Voorstel om volledige tekst aan te passen naar: De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de Voorovereenkomst heeft te vorderen van de Wederpartij.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C1 Concept voorovereenkomst	5	Artikel 9	Voorstel tot toevoeging nieuw l d: 5.De Wederpartij is bevoegd deze Voorovereenkomst te ontbinden indien: -niet alle benodigde vergunningen, toestemmingen en autorisaties voor het Zonnepark worden verkregen/verleend en "onherroepelijk" zijn geworden, inhoudende dat die vergunning(en) rechtens onaantastbaar is/zijn; en/of -de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of autorisaties voor het Zonnepark zijn geëindigd en/of ingetrokken en/of niet worden verlengd; en/of -de financiering voor het Zonnepark niet kan worden verkregen onder voor de Wederpartij conveniërende voorwaarden; en/of -er geen voor de Wederpartij conveniërende subsidie voor het Zonnepark kan worden verkregen en/of behouden; en/of -er op de Locatie enig recht of last rust welke naar het oordeel van de Wederpartij het Zonnepark zal hinderen; en/of -de uitkomst van het bodemonderzoek van deze overeenkomst Wederpartij niet convenieert; en/of -er geen netwerkaansluiting voor het Zonnepark kan worden gerealiseerd en/of geen transportovereenkomst tot stand kan komen onder voor de Wederpartij conveniërende voorwaarden; en/of -de gecontracteerde transportcapacite t naar de mening van de Wederpartij onvoldoende benut kan worden door opgelegde beperkingen van de netbeheerder.	Nee, artikel 3.4 geeft reeds een ontbindende voorwaarde voor Wederpartij. De overige voorwaarden in het voorstel zullen niet dienen als ontbindende voorwaarden. Indien Wederpartij op enig moment van oordeel is dat een van deze voorwaarden blijvend onmogelijk is geworden, en de realisatie van het Zonnepark nimmer plaats kan vinden, zal het in overleg moeten treden met de Staat. Indien de Staat de visie van Wederpartij deelt kan de Voorovereenkomst m ddels afstand eindigen.
C1 Concept voorovereenkomst	5	Artikel 10.1 II	Gelieve toe te voegen: Ontbinding is alleen gerechtvaardigd in geval van ernstige mate van tekortschieten. De situatie moet ontbinding wel rechtvaardigen	De Staat dient ten alle tijden proportioneel te handelen en zal niet zonder voldoende rechtvaardiging overgaan tot ontbinding. Wij zullen de tekst daarom niet aanpassen, dit is immers onze gebruikelijke werkwijze.
C1 Concept voorovereenkomst	6	Voorstel voor toevoeging nieuw artikel 16	Voorstel voor toevoeging artikel 16: Limitering aansprakelijkhe d 1.De aansprakelijkheid van de Wederpartij is te allen tijde beperkt tot directe schade, met u tslu ting van gevolgschade, ter hoogte van de door Wederpartij daadwerkelijk betaalde bedragen aan de Staat onder deze	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C1 Concept voorovereenkomst	6	Voorstel voor toevoeging nieuw artikel 17	Voorstel voor toevoeging artikel 17: Rangorde Indien de Algemene Voorwaarden Recht van Erfpacht en Algemene Voorwaarden Recht van Opstal tegenstrijdig zijn met deze Voorovereenkomst, prevaleren de bepalingen van deze Voorovereenkomst.	Op de voorovereenkomst zijn geen Algemene voorwaarden van toepassing. De bepalingen uit de Voorovereenkomst prevaleren dus automatisch. Tevens vervalt de Voorovereenkomst wanneer de Akte wordt gepasseerd.
C2 Concept akte	3,4	C.1	Voorstel tot aanpassing tekst naar: het beheren en gebruiken van gronden ten behoeve van het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, herstellen, vervanging, verleggen, vernieuwen, gebruiken, wijzigen, vervangen en (te laten) onderhouden van de Werken conform de beschrijving bij de begripsbepalingen in, op en/of boven het Perceel, overeenkomstig de huidige bestemming en ten behoeve van de realisatie van het Zonnepark, hierna te noemen: het "Recht van Erfpacht"	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	4	C.2	Voorstel tot aanpassing tekst naar: het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, in eigendom hebben, wegnemen, herstellen, vervanging, verleggen, vernieuwen, gebruiken, wijzigen, vervangen en (te laten) onderhouden van de Werken conform de beschrijving bij de begripsbepalingen in, op en/of boven het Perceel, overeenkomstig de hu dige bestemming en ten behoeve van het Zonnepark, hierna te noemen: "het Recht van Opstal"	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	4	C.5.e	Voorstel tot aanpassing tekst naar: dat vanwege publiek- of privaatrechtelijke gronden het Perceel niet te koop moet worden aangeboden aan derden en dat er ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	4	C.5. voorstel tot toevoegen nieuw I d f.	Dat het Perceel volledig geschikt is voor de ontwikkeling, bouw, het beheer, het onderhoud, de inspectie, het herstel, de vervanging, het verleggen, vernieuwen, gebruiken, instandhouden, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieper ode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	4	D. artikel 1. 1&2	Met inachtneming van de rangorde zoals overeengekomen in deze overeenkomst	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	5	D. artikel 3.2.	Voorstel tot aanpaasing tekst naar: De Explo tant dient te allen tijde toegang tot het Perceel te verlenen aan het Rijksvastgoedbedrijf voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, waarbij geldt dat het Rijksvastgoedbedrijf alle veiligheidsmaatregelen van de Exploitant aanvaardt en onverkort zal naleven. Het Rijksvastgoedbedrijf is aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt aan het Perceel en/of het Zonnepark en/of het personeel tijdens het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.	De Staat is aansprakelijk voor schade die het veroorzaakt op basis van de wet. Dit hoeft niet opgenomen in een overeenkomst.
C2 Concept akte	5	D. artikel 3.2.	Kan dit nader gespecificeerd worden? Welke onderhoudswerkzaamheden zijn dit?	Vanu t onze rol als eigenaar kunnen zich nu en in de toekomst situaties voordoen waarbij wij toegang nodig hebben tot het perceel. Deze situaties zijn nu nog niet te voorzien. Dit artikel ziet toe op het borgen van de mogelijkhe d om het perceel te kunnen betreden vanuit onze verantwoordelijkheid als eigenaar.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C2 Concept akte	5	D. artikel 3.3.	Voorstel tot aapassing tekst naar: Het is de Exploitant toegestaan om tijdens de aanleg van de Werken een gronddepot dan wel tijdelijke verharding aan te brengen aan de [...kant...] van het Perceel op de bij [...partij...] in (erf)pacht/gebruik zijnde kavel/perceel. Het depot of tijdelijke verharding mag uiterlijk tot [...datum...] aanwezig zijn. De grond dient weer in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht, één en ander op aanwijzing en goedkeuring van de Staat. Tevens zal de Staat ervoor zorgen dat tijdens de aanleg van de Werken het toegestaan is het Perceel onverstoorbaar te kunnen bereiken voor het u tvoeren van de Werken. De Staat zal ervoor zorgdragen dat Exploitant altijd onverstoorde toegang heeft tot het Perceel voor de voor de bouw, het beheer, het onderhoud, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Dit is geen garantie die de staat kan geven.
C2 Concept akte	5	D. artikel 6.	Waarom wordt een tussentijdse wijziging bedongen? Voorstel om dit artikel geheel te verwijderen.	De herziening vindt plaats als er een dusdanige wijziging aan de orde is dat de uitgangspunten van de canonberkening wijzigen. Bijvoorbeeld bij het aantal MWh. Dit kan zowel in het belang van de exploitant als van de Staat zijn
C2 Concept akte	6	D. artikel 8.1	Voorstel tot tekst aanpassing naar: De Exploitant is verplicht het Perceel uitsluitend te gebruiken voor het realiseren, exploiteren en te (laten) onderhouden van het Zonnepark en het aanbrengen en onderhouden van een Groene zone, één en ander overeenkomstig de Publiekrechtelijke Vergunningen, waarbij maximaal *** % van de bodem bedekt is (projectie van de panelen met bijbehorende installaties, verharding en fundering op de grond), conform de bieding van de Erfpachter ten tijde van de Openbare Inschrijvingsprocedure.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. De biedingsdetails zijn niet nodig. Deze zijn ondervangen in de voorovereenkomst.
C2 Concept akte	6	D. artikel 8.2	Waarom is dit aanle ding voor een aanpassing van de canon? Voorstel tot aanpassing tekst naar: et is de Exploitant slechts toegestaan om wijzigingen aan de Werken aan te brengen of nieuwe fotovoltaïsche panelen te plaatsen die in essentiële mate afwijken van de in deze akte vermelde kenmerken indien dat niet in strijd is met de Publiekrechtelijke Vergunningen en de SDE-beschikking.	Een aanpassing in de gebruikte panelen kan leiden tot een hogere opbrengst dan eerder als uitgangspunt genomen bij de vaststelling van de canon. Voor de Staat kan dit een reden zijn om de canon aan te passen.
C2 Concept akte	6	D. artikel 9.2	Voorstel aanpassing tekst naar: Indien dit ten behoeve van de realisatie van de Werken noodzakelijk is, zal Exploitant op kosten van de Staat en in overleg met en ten genoegen van de desbetreffende eigenaar, de kabels en/of buisle dingen verleggen.	Middels deze openbare inschrijving stelt de Staat een perceel grond beschikbaar waar een exploitant voor eigen rekening en risico een zonnepark mag exploiteren. Indien het hiervoor noodzakelijk is om kabels of buisleidingen van andere eigenaren te verleggen is dit voor rekening en risico van de explo tant.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C2 Concept akte	7	D. artikel 10.3	Voorstel tot aanpassing tekst naar: Als gedurende de looptijd van het Recht van Erfpacht blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging dan levert d t geen gebrek op, tenzij het Perceel vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, gesaneerd dient te worden voor de bouw, het beheer, het onderhoud, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10.4	Voorstel tot aanpassing tekst naar: De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die Exploitant lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Perceel, tenzij het Perceel vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, gesaneerd dient te worden voor de bouw, het beheer, het onderhoud, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10.5	Voorstel tot aanpassing tekst naar: Exploitant zal alle geconstateerde bodemverontreinigingen die gedurende het Recht van Erfpacht ontstaat terstond melden bij de Staat.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10.6	Voorstel tot aanpassing tekst naar: Exploitant zal zich inspannen om te voorkomen dat de bodem van het Perceel gedurende het Recht van Erfpacht wordt verontreinigd.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10.8	Voorstel tot aanpassing tekst naar: Indien Exploitant onverhoopt verzuimd heeft om een verontreiniging die gedurende het Recht van Erfpacht ontstaat te melden bij de Staat en ongedaan te maken is hij gehouden om direct na beëindiging van het Recht van Erfpacht op eigen kosten en in overleg met de Staat door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling een onderzoek te laten instellen naar de aard en omvang van eventuele verontreinigingen in de bodem van het Perceel.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10 <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant zonder vervuiling> .3	Voorstel aanpassing tekst naar: De uit het onderzoek naar voren gekomen verontreiniging levert geen gebrek op, tenzij het Perceel vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, gesaneerd dient te worden voor de bouw, het beheer, het onderhoud, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10 <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant zonder vervuiling> .4	Voorstel tot aanpassing tekst naar: Als gedurende het Recht van Erfpacht blijkt dat er sprake is van een niet u t het onderzoek naar voren gekomen verontreiniging dan levert deze verontreiniging geen gebrek op, tenzij d t in redelijkheid uit het onderzoek had kunnen blijken.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C2 Concept akte	7	D. artikel 10 <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant zonder vervuiling> .5	Voorstel aanpassing tekst naar: De Staat is niet aansprakelijk voor zover eventuele schade die Explo tant lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Perceel in redelijkheid niet aan de Staat kan worden toegerekend, tenzij het Perceel vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, gesaneerd dient te worden voor de bouw, het beheer, het onderhoud, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10 <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant zonder vervuiling> .6	Voorstel aanpassing tekst naar: 6.Exploitant zal alle geconstateerde bodemverontreinigingen die gedurende het Recht van Erfpacht ontstaat terstond melden bij de Staat.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	7	D. artikel 10 <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant zonder vervuiling> .7	Voorstel aanpassing tekst naar: Exploitant zal zich maximaal inspannen om te voorkomen dat de bodem van het Perceel gedurende het Recht van Erfpacht wordt verontreinigd.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	8	D. artikel 10. <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant met vervuiling> .3	Voorstel aanpassing tekst naar: De uit het onderzoek naar voren gekomen verontreiniging levert geen gebrek op, tenzij het Perceel vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, gesaneerd dient te worden voor de bouw, het beheer, het onderhoud, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	8	D. artikel 10. <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant met vervuiling> .4	Voorstel aanpassing tekst naar: Als tijdens de looptijd van het Recht van Erfpacht blijkt dat er sprake is van een niet u t het onderzoek naar voren gekomen verontreiniging, dan levert deze verontreiniging geen gebrek op, tenzij d t in redelijkhe d uit het onderzoek had kunnen blijken.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	8	D. artikel 10. <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant met vervuiling> .5	Voorstel aanpassing tekst naar: De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die Exploitant lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Perceel, tenzij het Perceel vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, gesaneerd dient te worden voor de bouw, het beheer, het onderhoud, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwper ode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	8	D. artikel 10. <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant met vervuiling> .6	Voorstel aanpassing tekst naar: Exploitant zal alle geconstateerde bodemverontreinigingen die gedurende het Recht van Erfpacht ontstaat terstond melden bij de Staat.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	8	D. artikel 10. <OF, indien onderzoek plaatsvindt op kosten Exploitant met vervuiling> .7	Voorstel aanpassing tekst naar: Exploitant zal zich inspannen om te voorkomen dat de bodem van het Perceel gedurende het Recht van Erfpacht wordt verontreinigd.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C2 Concept akte	9	D. artikel 12.	Voorstel aanpassing tekst naar: Exploitant vrijwaart de Staat tegen alle aanspraken (van welke aard ook) van derden ter zake van door derden geleden schade die toe te rekenen is aan de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van de Werken door Exploitant. Dit ter hoogte van de maximale aansprakelijkhe d zoals overeengekomen in art. 18.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	9	D. artikel 13.	Voorstel aanpassing tekst naar: 1.Exploitant is tevens gehouden eventuele schaden, welke een causaal verband hebben met de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van de Werken, ontstaan bij grondgebruikers van de Staat grenzend aan het Perceel rechtstreeks te vergoeden aan deze gebruikers. Dit met inachtneming en zonder afbreuk te doen aan art. 18. 2.Vergoedingen als bedoeld in d t artikel worden bepaald conform de dan geldende tarieven die de N.V. Nederlandse Gasunie/LTO voor dergelijke schaden in de agrarische sfeer hanteert. Exploitant vrijwaart de Staat voor aanspraken betreffende deze (vervolg)schaden. Dit met inachtneming en zonder afbreuk te doen aan art. 18.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
C2 Concept akte	11	Voorstel voor toevoeging nieuw D. Artikel 18	Artikel 18. Limitering aansprakelijkheid 1.Exploitant zal gedurende het Opstalrecht een aansprakelijkhe dsverzekering afslu ten en in stand houden voor bedrijven ter dekking van schade aan zaken (van anderen) en schade aan andere personen ten bedrage van vijf miljoen euro (EUR 5.000.000,--) per gebeurtenis en in totaal vijf miljoen euro (EUR 5.000.000,--) per jaar. Tevens zal de Exlploitant een allrisk verzekering afsluiten en in stand houden ten bedrage van de totale kosten voor de heropbouw van het Zonnepark. Op verzoek van de Staat (maar niet meer dan eenmaal per jaar) verstrekt de Exploitant de Staat een bewijs van de genoemde verzekeringen. 2.De aansprakelijkheid van de Wederpartij is te allen tijde beperkt tot directe schade, met u tslu ting van gevolgschade, ter hoogte van de door Wederpartij daadwerkelijk betaalde bedragen aan de Staat onder deze	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C2 Concept akte	11	Voorstel voor toevoeging nieuw D. Artikel 19	Artikel 19. Afstand en aanvaarding 1.De Staat op verzoek van de Exploitant zijn medewerking verlenen om ook het Erfpacht en/of Opstalrecht zonder vergoeding van kosten of schade te beëindigen door middel van afstand en aanvaarding indien: a.niet alle benodigde vergunningen, toestemmingen en autorisaties voor het Zonnepark worden verkregen/verleend en "onherroepelijk" zijn geworden, inhoudende dat die vergunning(en) rechtens onaantastbaar is/zijn; en/of b.de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of autorisaties voor het Zonnepark zijn geëindigd en/of ingetrokken en/of niet worden verlengd; en/of c.de financiering voor het Zonnepark niet kan worden verkregen onder voor de Explo tant conveniërende voorwaarden; en/of d.er geen voor de Exploitant conveniërende subsidie voor het Zonnepark kan worden verkregen en/of behouden; en/of e.er op de Locatie enig recht of last rust welke naar het oordeel van de Explo tant het Zonnepark zal hinderen; en/of f.de uitkomst van het bodemonderzoek van deze overeenkomst Exploitant niet convenieert; en/of g.er geen netwerkaansluiting voor het Zonnepark kan worden gerealiseerd en/of geen transportovereenkomst tot stand kan komen onder voor de Exploitant conveniërende voorwaarden; en/of h.de gecontracteerde transportcapaciteit naar de mening van de Exploitant onvoldoende benut kan worden door opgelegde beperkingen van de netbeheerder.	De bepalingen omtrent opzegging en ontbinding zijn naar mening van de Staat afdoende geregeld in de overeenkomst. Indien de Exploitant geen vergunning weet te verkrijgen dan wordt dit ondervangen in de voorovereenkomst, dat regelt dat er geen zakelijk recht zal worden gevestigd. Het voorstel nemen we niet over.
C2 Concept akte	11	Voorstel voor toevoeging nieuw D. Artikel 20	Artikel 20. Rangorde Indien de Algemene Voorwaarden Recht van Erfpacht en Algemene Voorwaarden Recht van Opstal tegenstrijdig zijn met deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen van deze overeenkomst.	Deze bepaling wordt toegevoegd aan de Concept akte als artikel D. 18.
C3 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2020	2	Artikel 4	Kan deze bepaling geschrapt worden aangezien er reeds een indexatie is overeengekomen?	De algemene voorwaarden zijn door de Staat met zorg opgesteld. De voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank en worden landsbreed toegepast. Wij zijn niet voornemens de voorgestelde aanpassingen door te voeren
C3 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2020	4	Artikel 7.1 / 7.2 / 7.3 / 7.4	Een toestemming mag anders dan op redelijke gronden niet worden onthouden.	De Staat handelt altijd naar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Toestemming zal per definitie dus niet op onredelijke gronden geweigerd worden.
C3 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2020	8	Artikel 17.1	Waarom wordt hier afgeweken van de wet?	De Staat acht ingebrekestelling niet nodig indien erfpachter tekortschiet in de nakoming van een u t de erfpacht voorvloeiende verplichting. Deze verplichtingen zijn vooraf genoegzaam bekend bij erfpachter.
C3 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2020	8	Artikel 18.2	Vermoeden van schade is onredelijk. Graag verwijderen.	De algemene voorwaarden zijn door de Staat met zorg opgesteld. De voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank en worden landsbreed toegepast. Wij zijn niet voornemens de voorgestelde aanpassingen door te voeren
C3 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2020	9	Artikel 21.2	Graag verwijderen	De algemene voorwaarden zijn door de Staat met zorg opgesteld. De voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank en worden landsbreed toegepast. Wij zijn niet voornemens de voorgestelde aanpassingen door te voeren

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C4 Algemene Opstalvoorwaarden 2020	2	Artikel 4	Kan dit artikel geschrapt worden?	De algemene voorwaarden zijn door de Staat met zorg opgesteld. De voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank en worden landsbreed toegepast. Wij zijn niet voornemens de voorgestelde aanpassingen door te voeren
C4 Algemene Opstalvoorwaarden 2020	4	Artikel 7	Voor het hele artikel: Een toestemming mag anders dan op redelijke gronden niet worden onthouden.	De Staat handelt altijd naar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Toestemming zal per definitie dus niet op onredelijke gronden geweigerd worden.
C4 Algemene Opstalvoorwaarden 2020	8	Artikel 17.1	Waarom wordt hier afgeweken van de wet?	De Staat acht ingebrekestelling niet nodig indien erfpachter tekortschiet in de nakoming van een u t de erfpacht voorvloeiende verplichting. Deze verplichtingen zijn vooraf genoegzaam bekend bij erfpachter.
C4 Algemene Opstalvoorwaarden 2020	8	Artikel 18.2	Vermoeden van schade is onredelijk. Graag verwijderen.	De algemene voorwaarden zijn door de Staat met zorg opgesteld. De voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank en worden landsbreed toegepast. Wij zijn niet voornemens de voorgestelde aanpassingen door te voeren
C4 Algemene Opstalvoorwaarden 2020	9	Artikel 21.2	Graag verwijderen	De algemene voorwaarden zijn door de Staat met zorg opgesteld. De voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank en worden landsbreed toegepast. Wij zijn niet voornemens de voorgestelde aanpassingen door te voeren
C5 Concept anterieure overeenkomst	5	Artikel 1 Definities	Voorstel tekstaanpassing: Project: Het Initiatief c.q. de Planontwikkeling van de Initiatiefnemer(s) om binnen het Exploitatiegebied een Zonnepark (c.a.) te ontwikkelen, te realiseren, te onderhouden, te wijzigen, te verwijderen en in exploitatie	Gemeente niet akkoord. De gemeente ziet hierin geen toegevoegde waarde.
C5 Concept anterieure overeenkomst	6	Artikel 3.3.	Voorstel om geheel te verwijderen. Art. 3.1 zou deze passage voldoende moeten kunnen ondervangen.	Gemeente niet akkoord. De gemeente wenst d t onderdeel te handhaven.
C5 Concept anterieure overeenkomst	6	Artikel 4.1.	Aanpassing laatste zin naar; Alle voor het Project overeengekomen activite ten, aanvragen en voorzieningen zullen door Initiatiefnemer(s) voor eigen rekening en risico plaatsvinden c.q. worden getroffen.	Gemeente niet akkoord. Ook de voor het project benodigde activiteiten die niet specifiek in de overeenkomst staan vermeld dienen door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico te worden uitgevoerd.
C5 Concept anterieure overeenkomst	6	Artikel 4.2.	Aanpassing laatste tekstregel: een omgevingsvergunning voor het Project.	Gemeente akkoord met aanpassing naar "Projectplan c.q. Zonnepark (c.a.)".
C5 Concept anterieure overeenkomst	7	Artikel 4.4	Voorstel tekstaanpassing: Indien In tiatiefnemer(s) besluit(en) het Zonnepark (c.a.) te gaan realiseren, zal/zullen In tiatiefnemer(s) het Exploitatiegebied, zonder afbreuk te doen aan en met inachtneming van de afspraken in de voorovereenkomst en de erfpachtakte, tussen RVB en Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico geschikt maken en het in artikel 6 van deze Overeenkomst vastgelegde programma realiseren met inachtneming van de in artikel 14 van deze Overeenkomst vastgelegde Planning.	Gemeente akkoord met een kleine aanpassing. Tekst wordt aangepast als volgt: "met inachtneming van de afspraken zoals vastgelegd met de Grondeigenaar in de voorovereenkomst en de erfpachtakte"
C5 Concept anterieure overeenkomst	7	Artikel 4.6	Aanpassing laatste zin naar: Initiatiefnemer(s) heeft/hebben het recht om bij de metingen aanwezig te zijn, zullen schriftelijk worden geïnformeerd om tijdig aanwezig te kunnen zijn, en deze op feitelijke juisthe d te controleren en te accepteren.	Gemeente akkoord. Wijziging vindt plaats als volgt: Initiatiefnemer(s) heeft/hebben het recht om bij de metingen aanwezig te zijn en deze op fe telijke juistheid te controleren en te accepteren en zullen daartoe tijdig schriftelijk geïnformeerd c.q. uitgenodigd worden.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C5 Concept anterieure overeenkomst	7,8	Artikel 4.8	Voorstel tekstaanpassing: Het bouwverkeer mag u tslu tend de door de Gemeente aangewezen route volgen. In tiatiefnemer(s) dient/dienen er voor te zorgen dat deze wegen goed begaanbaar blijven en verschoond blijven van (bouw)afval en obstakels. Eventuele schade veroorzaakt door bouwverkeer in verband met de Planuitvoering, aan al dan niet op de locatie reeds aangelegde of nabijgelegen aangrenzende gemeentelijke wegen en/of openbaar toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel beheer en onderhoud zijn bij de Gemeente en welke samenhangt met de (bouw)activiteiten, moet door de Initiatiefnemer(s) aan de Gemeente worden vergoed, tenzij dit niet is toe te rekenen aan Initiatiefnemer(s). Behalve in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Initiatiefnemer(s) in de gelegenhe d stellen de schade zelf te doen herstellen. Voor de wijze van u tvoering van het herstel treedt/treden Initiatiefnemer(s) in overleg met en behoeft schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan deze toestemming kunnen door de Gemeente redelijke aanvullende voorwaarden worden verbonden met betrekking tot onder meer het tijdstip en de wijze van u tvoering van het herstel van de schade.	Gemeente akkoord met toevoeging derden.
C5 Concept anterieure overeenkomst	9	Artikel 6.3 f)	Voortstel tekstaanpassing: De In tiatiefnemer(s) draagt/dragen conform het Participatieplan zorg voor burgerparticipatie op lokaal niveau, zodat inwoners (individueel en/of collectief) van Almere in staat worden gesteld om (financieel) te participeren in het Project dan wel een andere vorm van participatie te bewerkstelligen waarbij de omgeving (zo optimaal mogelijk) kan deelnemen en (mee)prof teren van de Planontwikkeling. Aan de behoefte van financiële participatie wordt voldaan indien er een crowd funding heeft plaatsgehad voor een waarde van circa 1.000.000,00 EUR, al dan niet of deze crowd funding het doelbedrag heeft gehaald. Initiatiefnemer(s) zullen de crowd funding voor lokale financiële participatie via de crowd fundingsaanbieder promoten	Gemeente niet akkoord. De gemeente wil op dit onderdeel niet op voorhand een bepaalde vorm van financiële participatie vastleggen. Deelnemers dienen de door hen voorgestelde part cipatievorm in het Participatieplan uit te werken.
C5 Concept anterieure overeenkomst	9	Artikel 6.3 g)	Voorstel tekstaanpassing: De In tiatiefnemer(s) zal/zullen het Exploitatiegebied nadat de Explo tatietermijn is beëindigd Saneren en in een zodanige staat terugbrengen, dat een her-ingebruikname daarvan conform de huidige functie(s) mogelijk is. Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen omtrent Saneren in de erfpachtakte tussen Initiatiefnemer(s) en RWS.	Gemeente niet akkoord. De gemeente past de bepaling wel aan als volgt: De In tiatiefnemer(s) zal/zullen het Exploitatiegebied nadat de Exploitatietermijn is beëindigd in overeenstemming met de daaromtrent gemaakte afspraken met de Grondeigenaar Saneren en in een zodanige staat terugbrengen, dat een her-ingebruikname daarvan conform de huidige functie(s) mogelijk is.
C5 Concept anterieure overeenkomst	10	Artikel 7.2.	Voorstel aanpassing van deze zin: Een eventueel uitstel als hiervoor bedoeld behoeft de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, welke zonder redelijke gronden niet mag worden onthouden.	Gemeente niet akkoord. Afweging van uitstel is ter afweging van het college. Daarbij zal een belangenafweging plaatsvinden.
C5 Concept anterieure overeenkomst	11	Artikel 10.1	Voorstel om geheel te verwijderen. D t lijkt ons de verantwoordelijkheid van de gemeente.	Gemeente niet akkoord. Gedoeld wordt op een eventuele aanbestedingsverplichting van de initiatiefnemer zelf, niet op een verplichting van de gemeente. De gemeente heeft daar geen inzage

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C5 Concept anterieure overeenkomst	12	Artikel 11.2	Toevoeging: De gemeente stuurt binnen drie werkdagen na betaling een schriftelijke bevestiging dat aan de voorwaarde van betaling in d t artikel is voldaan.	Gemeente alleen akkoord als: " op voorwaarde dat de Initiatiefnemer de contactpersoon van de gemeente direct informeert als de betaling is uitgevoerd". Anders is termijn niet uitvoerbaar.
C5 Concept anterieure overeenkomst	14	Artikel 17.1	Voorstel tekst aanpassing naar: Het is de Initiatiefnemer(s) bij voorbaat toegestaan om rechten en/of plichten uit deze Overeenkomst en/of deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan c.q. over te doen nemen door een gelieerde ...	Gemeente niet akkoord. De gemeente is bereid om een dergelijk voorstel te overwegen doch wenst d t eerst goed te kunnen beoordelen aan de hand van concrete informatie over de betrokken partijen.
C5 Concept anterieure overeenkomst	15	Artikel 17.2	Derde(n) vervangen door gelieerde onderneming	Gemeente niet akkoord. Zie ook bovenstaand antwoord.
C5 Concept anterieure overeenkomst	15	Artikel 17.3	Graag verwijderen	Gemeente niet akkoord. Dit onderdeel bevat de sanctie bij een ongeoorloofde overdracht van rechten.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	7	1. Management samenvatting	In de management samenvatting is het volgende aangegeven: "De gemeenteraad heeft in een raadsbesluit ingestemd met de realisatie van het Zonnepark van circa 20 hectare op deze locatie en heeft daarbij specifieke u tgangspunten benoemd." Zijn deze uitgangpunten verder nog ergens concreet benoemd? (of zijn dat voorwaarde voor landschappelijke inpassing? En biodiversiteit?)Welke waarde kan worden gehecht aan deze 'instemming' i.r.t. de nog te verkrijgen vergunning?	De u tgangspunten van de gemeenteraad zijn te lezen op pagina 1 onder punt 4. in het raadsbesluit dat is bijgevoegd als bijlage A7. Het raadsbeslu t kan worden gezien als een principebesluit om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling op deze locatie. Alleen onder bijzondere omstandigheden en met een uitgebreide onderbouwing kan de gemeenteraad beslissen om alsnog niet over te gaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	19-20	Geschikthe dseis 3: Financiële en economische draagkracht	Is het voor 'geschiktheidseis 3: Financiële en economische draagkracht' voldoende als er alleen enkele goedgekeurde jaarrekeningen meegestuurd worden of zijn er meerdere documenten vereist?	Voor het antwoord op deze vraag verwijzen we u naar paragraaf 5.1 van Biedboek Aanmeldfase. Belangrijkste is dat de stukken die ingediend worden sluitend bewijs leveren voor het voldoen aan deze eis.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	21-24	6.1. Selectiecriteria	Kunt u toel chten waarom u er niet voor kiest om selectiecriterium 1 en 2 te beoordelen op de invulling door gegadigde voor deze specifieke project locatie tussen de A6 en de Trekweg te Almere?	De selectiefase dient ertoe om, in het geval van meer dan 5 aanmeldingen, partijen te selecteren die het beste in staat zijn om de opgaves voor landschappelijke inpassing en biodivers teit aan te kunnen. Dat kan o.i. goed door het indienen van referenties. Het wordt, gezien de grootte van het project, als onredelijk beschouwd om alle geïnteresseerde partijen al in de aanmeldfase plannen te laten indienen voor de projectlocatie en daarmee kosten te maken terwijl er nog geen zicht is op gunning.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	24	6.1. Selectiecriteria	Staat u per selectiecriterium (1 en 2) toe, dat wij de invulling voor de locatie tussen de A6 en de Trekweg te Almere nader toelichten in 3 extra A4 per selectiecriterium? Dus in totaal 6 A4 per selectiecr terium?	Nee, het is alleen toegestaan om stukken m.b.t. referentieprojecten aan te leveren.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	24	6.1. Selectiecriteria	Graag zouden wij van de gelegenheid gebruik maken om 1 extra A3 bijlage mee te sturen t.b.v. de landschappelijke inpassing voor deze specifieke project locatie tussen de A6 en de Trekweg te Almere? Gaat u hiermee akkoord?	Nee, het is alleen toegestaan om stukken m.b.t. referentieprojecten aan te leveren.
B1, B2 en B5	-	-	Beschouwt u een aan aanmelder gelieerde entiteit tevens als derde? Zo ja, dient hiervoor een Eigen Verklaring ingediend te worden?	Ja, d t is een derde gelet op artikel 7.7 in het Biedboek.
B3	3,5,7	Check boxen	Er staan bovenaan pagina 3,5 en 7 een aantal check boxen waarvan ondu delijk is wat voor functie deze hebben. Kunt u een opgeschoond formulier aanleveren a.u.b.?	Het formulier is aangepast, het nieuwe formulier is nu te downloaden.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
B4	-	Haalbaarheidstudie	a.) Op welke cellen in bijlage B4 beoordeelt u de haalbaarhe d van het project? b.) Zo ja, welke eisen stelt u aan de waarden in deze cellen? En c.) worden o.b.v. de waarden in deze cellen in verhouding tot andere inschrijvers ook meer of minder punten toegekend, of volstaat de haalbaarheid en wordt de score enkel toegekend o.b.v. laagste SDE++?	De haalbaarheid Is niet specifiek aan een aantal cellen u t d t Excel toe te schrijven. Zoals in het Biedboek staat aangegeven, moet de haalbaarheidsstudie bestaan uit verschillende onderdelen. Het Excel (exploitatiemodel haalbaarheidsstudie) is slechts 1 van deze onderdelen. De in te vullen cellen in het Excel moeten een realistisch en haalbaar beeld geven van het project. De toets door RVO is mede gebaseerd op eigen kengetallen. Deze kengetallen hebben ondermeer betrekking op kosten, opbrengsten, projectrentabiltelt en Debt Serv ce Coverage Ratie (DSCR). Er worden geen punten toegekend aan de haalbaarheidsstudie. Hij volstaat of niet, aan RVO de beoordeling. Wel kunnen er voor de beoordeling aanvullende vragen gesteld worden bij twijfel over bepaalde ingevulde waarden.
Biedboek Aanmeldfase 'Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere'	12	3.12	Kunt u bevestigen de egalisatie en daarmee gemoeide kosten voor egalisatie (incl. verwijderen van bosschages) van het gehele geel gemarkeerde terrein in bijlage A1 volledig voor rekening komen van het Rijksvastgoedbedrijf?	**Dit komt niet geheel voor rekening van het Rijksvastgoedbedrijf. Het gehele perceel wordt ontruimd, geëgaliseerd op maaiveldniveau (mogelijk met een gras ingezaaid) opgeleverd. De bosschages aan de zuidzijde worden niet verwijderd.** Ter aanvulling en verduidelijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de huidige huurder gelijk aan het terrein eromheen dat ook door hen gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat be de delen van het perceel niet per definitie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering.
C2 Concept akte	6	Artikel 7.	Deze bepaling kan alleen indien er sprake is van een dienst. Standaard u tgangspunt zou volgens ons moeten zijn dat er sprake is van een levering. Deze bepaling is in die situatie niet juist. Zie ook aanvullende opmerkingen voor artikel 17. Voorstel aan RVB om dit opnieuw te bekijken en herschrijven.	Dit artikel is opgenomen omdat partijen normal ter gebruik maken van de mogelijkheid om te opteren voor een met btw belaste verhuur. Na definitieve gunning kan d t heroverwogen worden mede in overleg met de notaris en Belastingdienst.
C2 Concept akte	10	Artikel 17.1 I	Ons u tgangspunt is dat er juist wel sprake is van een levering nu er tussen twee onafhankelijke marktpartijen een vergoeding overeen is gekomen. Daarmee is er sprake van waarde economisch verkeer en dus een levering. Voorstel aan RVB om dit opnieuw te bekijken en herschrijven	Dit artikel is opgenomen omdat partijen normal ter gebruik maken van de mogelijkheid om te opteren voor een met btw belaste verhuur. Na definitieve gunning kan d t heroverwogen worden mede in overleg met de notaris en Belastingdienst.
C2 Concept akte	10	Artikel 17.1 I	Voorstel voor enkele tekstuele aanpassingen: De vestiging van het Recht van Erfpacht met afhankelijk Opstalrecht wordt op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 gekwalificeerd als een dienst die wordt gelijkgesteld aan verhuur op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 onderdeel b ten vijfde en slotzin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en niet als de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 (verhuuranalogie), aangezien de gekapitaliseerde waarde van de canon vermeerderd met omzetbelasting minder bedraagt dan de waarde in het economisch verkeer van het Recht van Erfpacht met afhankelijk Opstalrecht. (Deze tekst niet opnemen maar wel relevant om als kanttekening bij deze tekstwijziging te plaatsen: Onverminderd geldt hier onze eerdere opmerking, dat ons u tgangspunt is dat er juist wel sprake is van een levering nu er tussen twee onafhankelijke marktpartijen een vergoeding overeen is gekomen. Daarmee is er sprake van waarde economisch verkeer en dus een levering. Voorstel aan RVB om dit opnieuw te bekijken en geheel te herschrijven.)	Dit artikel is opgenomen omdat partijen normal ter gebruik maken van de mogelijkheid om te opteren voor een met btw belaste verhuur. Na definitieve gunning kan d t heroverwogen worden mede in overleg met de notaris en Belastingdienst.
C2 Concept akte	11	Artikel 17.1 VII	Deze correspondentie willen wij graag van tevoren inzien, anders kunnen wij niet akkoord gaan met artikel 17 als geheel	Deze correspondentie heeft niet plaatsgevonden. Artikel 17.1 VII wordt verwijderd.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C2 Concept akte	11	Artikel 17.2	Voorstel voor tekstwijziging: Explo tant doet, als verkrijger van het Recht van Erfpacht met afhankelijk Opstalrecht, een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien sprake is van verkrijging krachtens een dienst als bedoeld in artikel 11 eerste l d onderdeel b slotalinea van de Wet op de omzetbelasting 1968, terzake waarvan omzetbelasting is verschuldigd en het Recht van Erfpacht met afhankelijk Opstalrecht tot op heden niet als bedrijfsm ddel is gebruikt. De in de vorige zin bedoelde vrijstelling wordt niet door toepassing van artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer teruggenomen.	Dit artikel is opgenomen omdat partijen normal ter gebruik maken van de mogelijkheid om te opteren voor een met btw belaste verhuur. Na definitieve gunning kan d t heroverwogen worden mede in overleg met de notaris en Belastingdienst.
Algemene vraag	-	-	Mag aanmelder een aanbiedingsbrief toevoegen bij de aanmelding?	Nee, dat is niet mogelijk. Het is aanmelder alleen toegestaan om de benoemde formulieren aan te leveren.
Biedboek	18	Geschikthe dseisen	In 2018 hebben wij een voor deze eis zeer geschikt project in bedrijf gesteld met een oppervlakte van 12Hectare. Het piekvermogen van dat project is 9,4MWp. Met de hu dige paneelvermogens zou dat nu 12MWp zijn. Kan de ondergrens van 12MWp voor deze eis worden gewijzigd in 12 Hectare?	Voor de geschiktheidseisen is aangesloten bij de eisen van Pianoo. We zien dat dit niet geheel aansluit bij zonne energieprojecten. De eis aan het referentieproject bij geschiktheidseis 1 wordt bijgesteld naar - Hierbij moet het referentieproject een uitgebreide WABO procedure dan wel een bestemmingsplanwijziging hebben doorlopen en dient gegadigde het project voorbereid te hebben tot aan start exploitatie, waarbij de start van de explo tatie niet eerder mag zijn dan uiterlijk 5 jaar voorafgaande aan de datum van de aanmelding.
Biedboek	18	Geschikthe dseisen	Mag de termijn van 5 jaar (maximum aantal jaren verstreken sinds start explo tatie) worden verruimd naar 7 jaar?	Nee, dat is niet mogelijk.
Biedboek aanmeldfase	11	3.6	Wanneer moet het orienterend onderzoek worden aangeleverd?	Deze dient aangeleverd te worden bij de omgevingsvergunningaanvraag. Dus na het aangaan van de Voorovereenkomst.
Biedboek aanmeldfase	12	3.13 Situatie Bodem	Aangenomen wordt dat indien er bij de nulmeting toch vervuiling wordt aangetroffen, dit het risico van Aanbesteder is. Klopt dat?	De verschillende situaties met betrekking tot bodemverontreiniging staan omschreven in artikel 10 van de conceptakte (bijlage C2). Indien de bodem dusdanig is verontreinigd dat het gebruik niet mogelijk is, zal geen zakelijk recht worden gevestigd ten behoeve van Wederpartij
Biedboek aanmeldfase	13	3.18.2 Reserveringsvergoeding	Gegeven het risicoprofiel op de haalbaarhe d van dit project is de vergoeding in onze optiek hoog. Is aanbesteder bereid deze aa te passen naar €500/jaar voor de zonnepark oppervlakte (20ha) en	Nee, dat is niet mogelijk.
Biedboek aanmeldfase	13	3.18.5b	Hoe gaat Aanbesteder om met de s tuatie dat er door bezwaren binnen deze termijn nog geen onherroepelijke vergunning is afgegeven?	Indien de explo tant vanwege bezwaren tijdens de procedures voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning niet binnen de gestelde termijn lukt om een onherroepelijke vergunning te verkrijgen, dan wordt de Voorovereenkomst met één jaar verlengd. Zie artikel 3.18.3. van het Biedboek aanmeldfase.
Biedboek aanmeldfase	14	3.18.5c	In de per ode na het verkrijgen van de vergunning, moet subs die worden aangevraagd, de beschikking worden verkregen en dan Financial Close worden bereikt. Zelfs als de afgifte van de vergunning vlak voor een SDE ronde wordt afgegeven dan is deze periode krap. Is Aanbesteder bereid hier 2 jaar van te maken?	In de Concept Voorovereenkomst is opgenomen dat explo tant 2 jaar heeft om alle randvoorwaardelijke zaken te regelen en d t in het geval van gegronde redenen eventueel met één jaar verlengd kan worden. Dit zal niet worden verlengd.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek aanmeldfase	15	3.19.5 Canon	Aanbesteder stelt een jaarlijkse canon vast van €4,50 vast. In onze optiek kan hiermee vrijwel niet een haalbare business case worden gerealiseerd. In verband met d t risico overewegen wij niet deel te nemen aan de aanbesteding. In de onderbouwing van de SDE tarieven wordt door PBL en EZ juist aangegeven dat hierin geen grondhuur wordt meegenomen en dat grondhuur de facto gezien wordt als winstdeliing. Inmiddels zijn de verwachtingen dat de SDE 2020 al richting de €50/MWh gaan en dat betekent dat de canon die u vraagt in deze casus bijna 10% is van de inkomsten. Gegeven het feit dat hier verhoudingsgewijs ook nog hoge kosten zijn voor potentiele maatregelen kwelwater/ bodemdaling, herplanten van houtopstanden, onderhoud van het gehele perceel, exploitatiekosten bovenop legeskosten ed. is voor ons onduidelijk hoe wordt verwacht dat met de vastgestelde canon een haalbare case kan worden gerealiseerd. - Kunt u aangeven hoe u gekomen bent tot dit bedrag en hoe dit bedrag zich volgens uw beeld verhoudt tot de business case en SDE ontwikkeling? - Kunt u aangeven waarom u niet heeft gekozen voor een systematiek waarbij de canon als winstdeling wordt gedefinieeerd, zoals ook EZ en PBL als uitgangspunt nemen? - Idealiter zouden we de canon als een vorm van winstdeling zien maar de verwachting is dat deze aanpassing teveel vertraging met zich meebrengt. Bent u wel bereid de canon aan te passen naar een bedrag tussen €1,5 en €2 per MWh?	De canon is gebaseerd op basis van marktonderzoek en een ruwegrondwaarde berekening met marktconforme uitgangspunten. De canon zal niet worden bijgesteld.
Biedboek aanmeldfase	18	5.1 Eis 1	Dient het park operationeel te zijn op het moment van aanmelden/ inschrijven?	Het park dient voorbereid te zijn tot aan start exploitatie.
Biedboek aanmeldfase	18	5.1 Eis 1	In onze optiek is de complexiteit van een 5MWp project gelijk aan die van een 12MWp project (oa. Vergunningaanvraag, zelfde afstemming met netbeheerder, financiering, ontwerp ed). Is aanbesteder bereid de eis van 12MWp aan te passen naar 5MWp?	Voor de geschiktheidseisen is aangesloten bij de eisen van PIANOo. We zien dat d t niet geheel aansluit bij zonne-energieprojecten. De eis aan het referentieproject bij geschiktheidseis 1 wordt bijgesteld naar - Hierbij moet het referentieproject een uitgebreide WABO procedure dan wel een bestemmingsplanwijziging hebben doorlopen en dient gegadigde het project voorbereid te hebben tot aan start explo tatie, waarbij de start van de explo tatie niet eerder mag zijn dan uiterlijk 5 jaar voorafgaande aan de datum van de aanmelding.
Biedboek aanmeldfase	20	Algemene eisen	Indien Gegadigde z ch beroept op een derde partij, kan deze partij zichzelf dan ook Aanmelden (irt 7.5 Deelneming en Samenwerking)?	Nee, dat is niet mogelijk.
B9 Concept biedboek Inschrijffase	5		Wat zijn de criteria om te voldoen aan de haalbaarhe dsstudie?	Zie Biedboek: - Een technische omschrijving van het zonnepark - Een financieringsplan (incl jaarrekening en of accountantsverklaring) - Een ingevuld exploitatiemodel - Een energieopbrengstberekening De haalbaarheidsstudie wordt door RVO beoordeeld op volledigheid en op inhoud.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
C1 Concept Voorovereenkomst		1 Definities: Recht van Opstal	Het heeft de voorkeur daadwerkelijk een periode van 25 jaar voor de exploitatie te hebben. Klopt het dat de genoemde duur van 25 jaar en 6 maanden exclusief de bouwperiode is, dus dat de uiteindelijke duur vermeerderd wordt met de bouwper ode? Zo niet, is aanbesteder bere d de duur te verlengen naar 26 jaar of 26 jaar en 6 maanden?	De exploitatietermijn van 25 jaar en 6 maanden vangt aan op het moment dat het park in bedrijf wordt genomen. De opbouwperiode zit dus niet inbegrepen in deze termijn. De afbouwperiode is wel inbegrepen in deze termijn. De inschatting is dat afbouw in 6 maanden kan plaatsvinden. Het is dus mogelijk om voor daadwerkelijk 25 jaar het park in exploitatie te hebben.
C1 Concept Voorovereenkomst		2.5	Hoe gaat Aanbesteder om met de s tuatie dat tijdens de verdere ontwikkeling blijkt dat met het aangeboden SDE bedrag geen haalbare business case wordt bereikt maar dit met een hoger SDE bedrag wel het geval is?	Het aanvragen van een hoger SDE++ bedrag zal dan door RVO worden afgewezen bij de daadwerkelijke aanvraag.
C5 Anterieure Overeenkomst		11.2 en 11.3	De genoemde werkzaamheden onder 11.2 worden normaliter gedekt door de legeskosten. Onduidelijk is waarom u hier bovenop de legeskosten ook een exploitatiebijdrage rekent. In het kader van de haalbaarheid van de business case heeft dit ook een negatieve impact. Bent u bereidt de exploitatiebijdrage in mindering te brengen op de legeskosten?	De gemeente geeft aan: De exploitatiebijdrage en legeskosten zijn twee verschillende zaken. De legeskosten zien op de vergunningaanvraag. De gemeente heeft voor aanleg van zonneparken reeds een aangepast tarief. Zie legesverordening Almere.nl. De explo tatiebijdrage ziet o.m. op de gemeentelijke kosten voor het doorlopen van de planontwikkeling en planprocedure. Deze kosten worden niet in mindering gebracht op de legeskosten.
C5 Anterieure Overeenkomst	13	16 Kabels en leidingen	Verwacht Aanbesteder dat er kabels en leidingen liggen die moeten worden verwijderd/ verplaatst?	Het Rijksvastgoedbedrijf heeft hier geen specifiek onderzoek naar verricht. Wel z t er een KLIC overzicht in bijlage 6 van het bodemonderzoek van TAUW (bijlage A4).
Biedboek Aanmeldfase	13	3.18 Voorovereenkomst	Kan looptijd voorovereenkomst naar 3 jaar ? 2 jaar is te krap voor verkrijgen vergunningen en SDE++ omdat SDE++ nog maar 1 ronde per jaar heeft en zonnevelden in een categorie zitten waarbij u tloting reeel is.	In de Concept Voorovereenkomst is opgenomen dat exploitant 2 jaar heeft om alle randvoorwaardelijke zaken te regelen en d t in het geval van gegronde redenen eventueel met één jaar verlegd kan worden.
Biedboek Aanmeldfase	14	3.18 Voorovereenkomst	De voorovereenkomst kan beeidigt worden als Staat de percelen nodig heeft voor u toefenen publieke taak. Valt de verbreding van de A6 onder de publieke taak ? Wat zijn de plannen van Rijkswaterstaat op d t gebied en zijn deze een bedreiging voor het zonneveld ?	Verbreding van rijkswegen kan een publieke taak zijn, maar in de voorgenomen plannen van Rijkswaterstaat voor de A6 is hier geen grond benodigd die wordt uitgegeven voor het zonneveld.
Biedboek Aanmeldfase	14	3.19 Duur	Kan de looptijd van de productie- en afbouwperiode naar 30 jaar ? De technische levensduur van de panelen is 30 jaar	Nee, dat is niet mogelijk.
Biedboek Aanmeldfase	19	5. Geschikthe dseisen	Voor geschiktheidseis 2 wordt gevraagd naar ervaring met participatie bij grondgebonden hernieuwbaar energie project. Naast een zonneveld vallen volgens ons ook windprojecten onder grondgebonden hernieuwbare energieprojecten. Wilt U uitleggen of ook windprojecten gebruikt kunnen worden voor deze geschikthe dseis ?	Ja, dat is mogelijk.
Biedboek Aanmeldfase	19	5. Geschiktheidseisen	Bij geschikthe dseis 2 staat niet du delijk vermeldt tot hoever de projecten die gebruikt worden om te voldoen aan deze eis moeten zijn uitontwikkeld en/of gerealiseerd. Wilt U antwoorden of alleen het vergunningentraject moet zijn doorlopen of dient het project ook te zijn gebouwd ?	Het is toegestaan om voor geschiktheidseis 2 referentieprojecten aan te leveren waarvan de vergunning nog niet onherroepelijk is verkregen. D t is aangepast in het Biedboek.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek Aanmeldfase	19	6. Selectiecriteria	De ontwikkelingen voor landschappelijke inpassing en stimulering van biodiversiteit rond zonnevelden gaan snel. De projecten die nu in vergunningaanvraag of SDE++ procedure zitten hebben veel verdere gaande maatregelen op dit gebied en zijn daarmee een betere afspiegeling van wat er bij het veld aan de Trekweg mogelijk is. De eis is echter een veld te gebruiken dat al is gebouwd. Wilt U antwoorden of ook velden mogen worden gebruikt die in vergunningaanvraag of SDE++ procedure zitten ?	Nee, het gaat om de fe telijke inpassing en de genomen maatregelen.
Biedboek Aanmeldfase	27	7.7 Aanmelding met beroep op derde	Kan een partij die als derde wordt beschouwd voor de ene gegadigde, ook in een samenwerkingsverband zitten of zichzelf aanmelden als gegadigde ?	Nee, be de is niet mogelijk.
Biedboek Aanmeldfase	27	7.7 Aanmelding met beroep op derde	Kan een partij die als derde wordt opgevoerd voor de ene gegadigde, ook als derde worden gebruikt door een andere gegadigde ?	Ja, dat is mogelijk.
A5 Randvoorwaarden Tennet	1	Brief Tennet 2 juli 2020	Betreft het zakelijke recht vanuit de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel alleen de hoogspanningsmasten en bijbehorende belemmerende strook?	Naar informatie die het Rijksvastgoedbedrijf van TenneT heeft ontvangen, ziet de publiekrechtelijke beperking op de bovengrondse hoogspanningsverbinding met in het rood gearceerd de belemmerde strook zoals weergegeven op de tekening Belemmerende zone 380kV DIM-LLS 72 meter breedte (2 x 36) bij de gepubliceerde stukken in bijlage A5
Bijlage B1	1	De aanmelder	Als penvoerder willen we nu inschrijven met een specifiek ent teit. Het zakelijk recht zal in een later stadium door andere rechtspersoonlijkheid gevestigd worden. Is dat akkoord?	Nee, de rechtspersoon ten behoeve van wie het zakelijk recht wordt gevestigd, dient onderdeel te zijn van de Bieders.
Bijlage B1	2		Is er een maximum aan het aantal partners in het samenwerkingsverband?	Nee, daar zit geen maximum aan.
Bijlage B2	3	Ondertekening	Is er een plaats om de naam van het samenwerkingsverband in te vullen? Dit maakt het mogelijk wat overz chtelijker	Alle stukken worden per aanmelder bekeken en opgeslagen. Het is dus niet nodig om op bijlage B2 nogmaals de naam te benoemen.
Algemeen			Is het mogelijk de documenten in het engels beschikbaar te stellen?	Het is niet mogelijk de documenten in het engels beschikbaar te stellen.
Archeologisch onderzoek	6	Archeologisch onderzoek	Kunt u aangeven hoe groot het oostelijk deel van het plangebied / zone Wormer Laagpakket is? Kan een digitaal bestand (bijvoorbeeld dwg) worden overgelegd waarop de verschillende zones zijn aangeduid?	Er zijn hiervan geen (dig tale) kaarten beschikbaar. De informatie is bij benadering af te leiden uit het bij het Biedboek bijgevoegde onderzoek.
Biedboek	10	Artikel 3: Informatie locatie	Kunt u aangeven of er een eis is voor minimaal en/of maximaal geïnstalleerd vermogen (aantal MWp)? Zo ja, hoeveel is dit?	Nee er is geen minimum of maximum gesteld.
Biedboek	10	Artikel 3: Informatie locatie	Kunt u aangeven of er een mogelijkheid is om een locatiebezoek uit te voeren ruim voor 1 juni?	Het is mogelijk om het perceel in het bijzijn van een medewerker van het Rijksvastgoedbedrijf te bezichtigen op donderdag 20 mei 10.00u of woensdag 26 mei 10.00u. Aanmelden van alle aanwezigen per partij hiervoor is noodzakelijk. Dit dient te gebeuren door het sturen van een e-mail aan Postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl **vóór 18 mei 12.00u.** Verzoek is om het aantal aanwezigen zo beperkt mogelijk te houden
Biedboek	11	Artikel 3.9: Maximaal 75% PV panelen	In dit artikel 3.9 wordt gesteld dat verharding onderdeel is van maximale 75% van het grondoppervlak dat beschikbaar is voor PV-panelen (excl. TenneT-zone). 1) Kunt u aangeven of dit ook geldt dit ook voor halfverhardingen? Voor TenneT dient er een vijf meter brede toegangsstrook tot de openbare weg vrijgehouden te worden. 2) Dient dit verhard te worden en telt dit mee met het genoemde percentage van 75%?	1) D t geldt ook voor halfverhardingen. Halverharding wordt als volledig verhard beschouwd. 2) In de TenneT zone dient er een vijf meter brede toegangsstrook van de openbare weg naar de masten vrijgehouden te worden. Deze hoeft niet te worden verhard, maar er mogen geen beperkingen zijn op deze strook voor het gebruik van motorvoertuigen die een maximale asdruk hebben van 7,5 ton met een vlaktedruk van 6,5 N/cm2. De TenneT-zone telt (zoals ook vermeld in uw vraag en in het Biedboek) niet mee in de 75%.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek	11	Artikel 3.5: Omgevingsvergunning	In het kader van l chtreflectie mag er geen hinder zijn voor verkeer op de A6. 1) Kunt u aangeven of hier onevenredige hinder mee wordt bedoelt? 2) Kunt u specieker zijn in het soort hinder waar naar gerefereerd wordt. Er zal in de praktijk vast enige schittering zijn.	De gemeente geeft aan: In het onderzoeksrapport naar lichtreflectie, toegevoegd als bijlage A11, heeft Witteveen en Bos geconcludeerd dat er wel reflectie is, maar deze niet tot nadelige verblinding leidt voor de weggebruiker. De schittering mag niet hinderlijk zijn en tot verstoring leiden voor de weggebruiker.
Biedboek	11	Artikel 3.5: Omgevingsvergunning	Welke toename van geluid als gevolg van reflectie acht de gemeente acceptabel. Of anders gesteld: deelt de gemeente de conclusie dat de maximaal berekende toename voor onderhavige zonneveld + uitbreidingen met maximaal 1 dB niet significant is (want niet hoorbaar voor	De gemeente geeft aan: De gemeenteraad heeft een raadsbeslu t genomen waarbij als achtergrondinformatie was opgenomen dat er een maximale toename van geluid kan zijn van 0,5 dB (op basis van het onderzoek van 2019 waarbij de verwachting was dat panelen per definitie in zuid-opstelling zouden worden geplaatst). U teindelijk dient de raad een beslissing te nemen voor de omgevingsvergunning waarbij het geluidsaspect specifiek voor het plan waarvoor de vergunning wordt aangevraagd wordt bekeken.
Biedboek	13/14	Artikel 3.18.5: Voorovereenkomst	Het RVB kan de overeenkomst beëindigen als algemene belangen dit eisen (d) of als de percelen nodig zijn voor de u toefening van publieke taken (lid e). Wat is het verschil tussen beide en kan een voorbeeld worden gegeven beide (wanneer is hiervan sprake?).	Dit is nog nooit voorgekomen dus het is moeilijk voorbeelden bedenken. Maar dit zou een u tzonderlijke situatie betreffen.
Biedboek	17	Artikel 4.4: Planning	Inschrijver wenst de omgevingsvergunnig voor 31-12-2021 aan te vragen, zodat de procedure onder het huidige recht (en niet onder de Omgevingswet) kan worden afgerond. Heeft dit ook de voorkeur van de gemeente? En acht de gemeente dit haalbaar?	Het standpunt van de gemeente is een goede en spoedige planontwikkeling. Echter afhankelijk van de kwal teit van het ontwerp is de planning voor 31 december 2021 wel/niet haalbaar.
Biedboek	12	Artikel 3.13: S tuatie bodem	Kunt u aangeven hoe het terrein wordt opgeleverd?	**Het gehele perceel wordt ontruimd, geëgaliseerd op maaiveldniveau (mogelijk met een gras ingezaaid) opgeleverd. De bosschages aan de zuidzijde worden niet verwijderd.** Ter aanvulling en verduidelijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de hu dige huurder. Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per definitie exact
Biedboek	17	Artikel 4.4: Planning (SDE ++)	Kunt u overwegen om de gunningsbeslissing naar voren halen zodat SDE ++ 2021 gehaald kan worden?	Dat is helaas niet mogelijk, deze datum is de vroegst mogelijke datum.
Biedboek	26	Artikel 7.4 Aanmelding door een Samenwerkingsverband	In hoeverre is dit artikel ook van toepassing wanneer aanmelder een initiatief gezamenlijk indient met een energiecoöperatie?	Ook in dat geval is sprake van een samenwerkingsverband en is artikel 7.4 van het Biedboek van toepassing.
Biedboek	30	Artikel 7.12.1: Beoordeling- en Select eprocedure	Waarom is er geen onafhankelijke derde toegevoegd aan de selectiecommissie?	In de beoordelingscommissie zijn de gemeente en het RVB vertegenwoordigd. De commissie beoordeelt objectief op basis van hetgeen in het Biedboek bepaald is.
Biedboek	12	Artikel 3.13: S tuatie bodem	De Exploitant dient zelf bij aanvang en na afloop van de ingebruikneming een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Kunt u nader concrete duiding geven wat een dergelijk bodemonderzoek moet bekijken?	Een verkennend bodemonderzoek dient te voldoen aan de eisen van NEN 5740.
Biedboek	14	Artikel 3.19.3: Duur	Kunt u aangeven waarom er wordt gekozen voor 25 jaar en niet 30 jaar?	Deze grond is voor 25 jaar beschikbaar gesteld.
Bodemdraagkracht	20	Artikel 2.2.1: Hoogteligging	Kunt u aangeven op welk niveau het voormalige gronddepot nu is geegaliseerd?	**Op d t moment is het gronddepot nog niet geëgaliseerd. Bij oplevering wordt het gronddepot opgeleverd op gelijke maaiveldhoogte als het aangrenzend uit te geven perceel.** Ter aanvulling en verdu delijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de huidige huurder gelijk aan het terrein eromheen dat ook door hen gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per definitie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Concept Anterieure Overeenkomst	11	Artikel 11: Exploitatiebijdrage	Kunt u een onderbouwing/overzicht delen van waar de exploitatiebijdage op is gebaseerd? Graag zien we een overzicht van werkzamheden van de gemeente per fase en de daarbij horende kosten (uren, tarief). In vergelijking met andere Tenders zijn deze kosten hoog. Klopt het dat we dit bedrag kwijt zijn ongeacht we de vergunning krijgen en/of positief finaal investeringsbesluit vanu t onze topholding? Kan de verschuldigdhe d in fasen opgeknipt worden, waarbij de opbouw stopt indien geen vergunning wordt verkregen en/of geen positief investeringsbesluit wordt genomen?	Hiervoor hanteert de gemeente de landelijke plankosten scan. De uitkomst van de scan is in dit geval om praktische redenen een lump sum bedrag, en moet vooraf worden voldaan. Een aanzienlijk deel van deze kosten zijn reeds in het kader van de planvoorbereiding door de gemeente gemaakt.
Concept Anterieure Overeenkomst	12	Artikel 13: Planschade	Graag zien wij artikel 13.3 aangepast worden naar dat de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep in plaats van voor rekening van de Initiatiefnemer(s) door de gemeente worden betaald. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om de eigen besluitvorming bij de rechter te verdedigen.	De (ruimtelijke) onderbouwing etc. voor de beslu tvorming over de ontwikkeling van het zonneveld dient door de initiatiefnemer te worden aangereikt, waarbij de gemeente een toetsende rol heeft. De gemeente hanteert hierbij de gebruikelijke voorwaarden, er vindt geen aanpassing plaats.
Concept Anterieure Overeenkomst	11	Artikel 11: Exploitatiebijdrage	Kunt u aangeven op welke wijze de gemeente de bouwkosten berekent van een zonnepark. Moeten de modules en inverters ook meegerekend worden bij het bepalen van de bouwkosten?	De gemeente hanteert de volgende grondslag voor de bouwleges. In artikel 2.1.1.2A van de tarieventabel bij de legesverordening staat: "Voor de bepaling van de bouwkosten van zonnevelden met een bouwsom groter dan € 1.000.000 worden andere kosten dan die voor de bouwkundige constructie buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de vastgestelde bouwkosten nooit minder dan € 1.000.000 bedragen.".
Concept Anterieure Overeenkomst	2	D.	Kunt u nadere concrete duiding geven wat van Exploitant wordt verwacht in het kader van het duurzaamhe dsbeleid van de gemeente en meer specifiek van het bieden van de mogelijkheid tot (financiele) burgerpart cipatie?	De gemeente wenst betrokkenheid en draagvlak bij haar inwoners te bereiken voor zonneparken, waarbij de mogelijkheid voor burgers om financieel te kunnen participeren als een belangrijk u tgangspunt wordt gezien. De gemeente schrijft hierbij geen vorm voor.
Concept Anterieure Overeenkomst	2	Artikel 1: Definities	Kunt u overwegen om het Inrichtings-en Beheerplan te wijzigen naar B odiversiteits-en Beheerplan om het verschil duidelijk te maken met de ruimtelijke relevante plannen die over de band van de omgevingsvergunnig gevraagd kunnen worden. Met betrekking tot de ruimtelijk relevante plannen is het gewenst dit via de procedure van ruimtelijke plan en de omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende inspraak, te regelen.	Het standpunt van de gemeente de verzochte aanpassing is niet akkoord. Het Inrichtings- en Beheerplan zijn be de in de overeenkomst benoemd en gedefinieerd. Biodiversite t maakt daar onderdeel van uit. Daarnaast is dit een ruimtelijk relevant kader voor de aan te vragen omgevingsvergunning.
Concept Anterieure Overeenkomst	9	Artikel 6.3: Te realiseren programma en uitgangspunten Zonnepark	Kunt u bevestigen dat de gehele opsomming onder l d 3 allen ruimtelijke voorwaarden zijn die niet thuishoren in een anterieure overeenkomst?	De gemeente geeft aan: Nee. De opsomming bevat vanu t de gemeente te hanteren uitgangspunten bij de ontwikkeling van het zonnepark. De gemeente hecht er belang aan deze voorwaarden te benoemen in de (anterieure) overeenkomst, die overigens vormvrij is.
Concept Anterieure Overeenkomst	9	Artikel 6.3.f.: Te realiseren programma en uitgangspunten Zonnepark	Kunt u aangeven in hoeverre al nagedacht is over de inhoudelijke aspecten van het Part cipatieplan? Als initiatiefnemer vinden we het belangrijk dat het aanbod / de precieze invulling op het gebied van financiële participatie en lokaal eigendom altijd het resultaat is van het proces dat met de omgeving is doorlopen.	De gemeente geeft aan: De gemeente stelt vooraf geen voorwaarden, de invulling voor participatie is vormvrij, zodat de initiatiefnemer dit naar eigen inzicht kan inrichten.
Concept Anterieure Overeenkomst	9	Artikel 6.3.g.: Te realiseren programma en uitgangspunten Zonnepark	Kunt u bevestigen dat lid 3.g. niet overeenkomt met de algemene erfpachtvoorwaarden en algemene opstalvoorwaarden waar is aangegeven dat de aangebrachte opstallen ter plaatse blijven?	In de Algemene Voorwaarden staat niet vermeld dat de opstallen ter plaatse blijven, zie artikel 14 van de desbetreffende Algemene Voorwaarden.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Concept Anterieure Overeenkomst	12	Artikel 12: Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen en Bovenwijkse voorzieningen	Kunt u aangeven of er nog financiële verplichtingen voortvloeien uit het u tvoering geven aan het afsprakenkader van het Groen Blauwe Raamwerk en het Project in te passen en in te richten binnen de kaders van de Nota '[illegible] aan Groen'?	De gemeente geeft aan: er zijn geen aanvullende bijdragen voor het Blauw Groene Raamwerk gezien de afmetingen van het zonnepark (20ha) en de beperkte bijdrage aan het raamwerk.
Concept Anterieure Overeenkomst	12	Artikel 13: Planschade	Kunt u aangeven of er al een onderzoek is uitgevoerd om een inschatting te maken van de hoogte van de planschade?	Nee, er is geen onderzoek uitgevoerd
Concept Anterieure Overeenkomst	14	Artikel 17.1: Overdracht rechten/ Change of Control	Graag zien wij een u tzondering opgenomen in deze bepaling voor overdracht/toebedeling aan een groepsmaatschappij. In die zin dat voor een dergelijke ovedracht van rechten geen voorafgaande instemming van de gemeente vereist is.	De gemeente zal hier niet op voorhand toe overgaan maar is, afhankelijk van het resultaat van de procedure, bere d een dergelijke aanvulling betreffende de mogelijkheid tot overdracht aan een zuster- of dochtermaatschappij binnen een concern te overwegen. De gemeente zal, in het geval zij daartoe overgaat, daarbij de mogelijkheid voorbehouden om bij een daadwerkelijke overdracht van rechten een concernverklaring te verlangen voor de nakoming van de verpl chtingen u t deze overeenkomst.
Concept Anterieure Overeenkomst	14	Artikel 17.1: Overdracht rechten/ Change of Control	In het kader van financiering en verkoopbaarheid van het project, zouden we graag de laatste zin als volgt willen aanpassen: "De Gemeente zal haar instemming niet zonder redelijke grond onthouden. De Gemeente kan aan het verlenen van toestemming redelijke voorwaarden verbinden	Een en ander is naar de mening van de gemeente reeds afdoende verwoord in artikel 17.2. De gemeente is bere d in 17.1 aan de laatste zin toe te voegen "in redelijkheid", zodat deze zin zou gaan lu den als volgt: "De gemeente kan aan het eventueel verlenen van toestemming in redelijkheid nadere voorwaarden verbinden, waaronder het stellen van garanties voor de nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst."
Concept Anterieure Overeenkomst	14	Artikel 21.1: Ontbinding	Graag zouden we ook een ontbindingsmogelijkheid voor de Initiatiefnemer zien voor wijziging van omstandigheden die een directe negatieve impact hebben op de exploitatie van het zonnepark	Het standpunt van de gemeente is dat de exploitatie van het zonneveld geheel voor rekening en risico is van de initiatiefnemer/exploitant. De gemeente is niet voornemens daarvoor op voorhand een contractuele ontbindingsmogelijkheid op te nemen.
Concept Voorovereenkomst	3	Artikel 3.4: Duur overeenkomst en ontbindende voorwaarden	(i) Voor ons is een belangrijk financieringsvoorbehoud een positief finaal investeringsbesluit vanuit de topholding. Kunt u bevestigen dat een negatief investeringsbesluit vanu t de holding eveneens onder deze ontbindende voorwaarde valt? (ii) Op welke wijze dient een beroep op deze ontbindende voorwaarde te worden onderbouwd? (iii) Kunt u bevestigen dat een beroep op de ontbindende voorwaarde geen schadepl cht voor een der Partijen doet ontstaan? (iv) Omvat de ongedaanmakingsverplichting na het inroepen van de ontbindende voorwaarde tevens terugbetaling door de Staat van de reserveringsvergoeding?	I. Ja. II. Dit dient gemotiveerd te worden aangegeven. Dit is dus een bewijsstuk dat de financiering (via holding, bank of subs dieverstrekker) wordt geweigerd. III. Ja. IV. Nee, het Perceel is immers in die tijd gereserveerd voor de Wederpartij, deze prestatie kan niet ongedaan worden gemaakt, waardoor de tegenprestaite ook niet ongedaan gemaakt zal worden.
Concept Voorovereenkomst	4	Artikel 5.1: tussentijdse opzegging	Is het mogelijk om hieraan een opzeggingsgrond toe te voegen voor als al eerder vast staat dat sprake zal zijn van een situatie zoals benoemd in artikel 3 lid 3 van de Voorovereenkomst (exploitatie blijvend onmogelijk)?	In het geval dat blijkt dat de exploitatie blijvend onmogelijk is geworden kan afstand worden gedaan van de Voorovereenkomst. Dit is echter niet een eenzijdige opzeggingsmogelijkheid.
Concept Voorovereenkomst	4	Artikel 5: tussentijdse opzegging	Graag zien wij een artikellid toegevoegd waarin, in lijn met het derde lid, is bepaald dat Wederpartij niet schadeplichtig is in geval van tussentijdse opzegging in geval van blijvende onmogelijkheid om de benodigde Publiekrechtelijke vergunningen, Anterieure overeenkomst en/of aansluitingsgarantie te verkrijgen.	Hierin wordt het wettelijk regime van wanprestatie en onrechtmatige daad gevolgd. Indien sprake is van een tussentijdse opzegging conform de overeenkomst ziet de Staat niet hoe de wederpartij op een van deze gronden gebonden zou zijn aan een schadevergoeding. De toevoeging is overbodig.
Concept Voorovereenkomst	3	Artikel 3.4: Duur overeenkomst en ontbindende voorwaarden	Kunt u specificeren wanneer sprake is van een "garantie voor aansluiting op het openbare elektriciteitsnet"? Dient hiervoor een aansluitovereenkomst getekend te zijn of volstaat een verklaring van de netbeheerder cq een (ongetekende) offerte van de netbeheerder?	Wanneer opdracht verstrekt is aan Liander is er sprake van een netreservering.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Concept Voorovereenkomst	4	Artikel 7.2: Garanties van de Staat	Kunt u specificeren wat de opties zijn wanneer initiatiefnemer dermate last heeft van een wijziging van dit artikel dat het onmogelijk is om het park te realiseren? Kunt u ook voorbeelden geven van wat voor situaties dit zouden kunnen zijn? Graag zien wij een aanpassing in de bepaling voor het woord nimmer.	In dat geval treden de Staat en wederpartij in overleg om een passend gevolg te vinden. Bij blijvende onmogelijkheid van exploitatie ligt beëindiging van de Voorovereenkomst door m ddel van afstand het meeste voor de hand. Een voorbeeld kan ik ook niet zo snel bedenken, deze bepaling dient als vangnet. Verder wordt het artikel niet aangepast nu de bepaling reeds voorziet in een uitzondering op het woord 'nimmer'.
Concept Voorovereenkomst	5	Artikel 9.1: Ontbinding voorovereenkomst om redenen van algemeen belang	Graag zien wij aan l d 1 toegevoegd worden dat redenen van algemeen belang gemotiveerd moeten worden.	U kunt ervan uitgaan dat de Staat dit motiveert.
Concept Voorovereenkomst	5	Artikel 9.3: Ontbinding voorovereenkomst om redenen van algemeen belang	Kunt u bevestigen dat de genoemde schadevergoeding tevens restitutie van de betaalde reserveringsvergoeding omvat?	Nee, de vergoeding wordt ex. 9.4 vastgesteld. Het is aan Partijen om tot een redelijke vergoeding te komen. Het ligt wel voor de hand dat de reeds betaalde reserveringsvergoeding onderdeel van gesprek is.
Concept Voorovereenkomst	5	Artikel 10.1: ingebrekestelling	De genoemde termijn van 8 dagen is onredelijk kort. Bent u bereid deze termijn te verlengen naar 14 dagen/10 werkdagen? Dit geldt voor alle betalingstermijnen die worden genoemd in de (juridische) documenten.	De concept overeenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen.
Concept Zakelijk Recht	4	C.3	Kunt u aangeven waar het besluit in het kader van de Belemmeringenwet op ziet?	Naar informatie die het Rijksvastgoedbedrijf van TenneT heeft ontvangen, ziet de publiekrechtelijke beperking op de bovengrondse hoogspanningsverbinding met in het rood gearceerd de belemmerde strook. als weergegeven op de gepubliceerde stukken in bijlage A5
Concept Zakelijk Recht	5	Artikel 3.2: Aanvaarding	In verband met de ter plaatse geldende veilighe dsvoorschriften (t.b.v. het Zonnepark) zouden wij met betrekking tot toegang tot het Perceel graag een afstemmingsverplichting in dit artikel zien opgenomen.	Dit staat ook opgenomen in artikel 6 lid 8 AV.
Concept Zakelijk Recht	5	Artikel 4.3: Duur en startdatum	Graag zouden we ook een opzeggrond voor Exploitant zien voor wijziging van omstandigheden die een directe negatieve impact hebben op de exploitatie van het zonnepark.	Nee, de opzeggingsgronden zijn naar tevredenheid opgenomen in de overeenkomst. Indien er omstandigheden zijn die een negatieve invloed hebben op de realisatie van het Zonnepark staat het Exploitant vrij om in overleg te treden met de Staat over de gevolgen hiervan. Het is mogelijk dat die omstandigheden leiden tot een gezamenlijk besluit om afstand te nemen van de Voorovereenkomst
Concept Zakelijk Recht	5	Artikel 6: Tussentijdse aanpassing canon	Wordt de jaarlijkse canon berekent op basis van de aangevraagde MWh in de SDE++ beschikking?	Ja dat is het geval.
Concept Zakelijk Recht	7	Artikel 10.2: bodemonderzoek	Kunt u bevestigen dat dit artikel een kennelijke fout betreft: het onderzoek is immers in opdracht van de Staat (en niet in gezamenlijke opdracht)	Zowel het vooronderzoek uitgevoerd in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf als het nog uit te voeren verkennend onderzoek door Exploitant zullen worden opgenomen in de akte.
Concept Zakelijk Recht	7	Artikel 10.4: bodemonderzoek	Kunt u bevestigen dat uitsluiting van aansprakelijkheid van de Staat voor schade ten gevolge van bodemverontreiniging u tsluitend geldt indien en voor zover de bodemverontreiniging niet aan de Staat is toe te rekenen?	Het is niet mogelijk dit in algemene zin te bevestigen. Maar wanneer een bodemverontreiniging aantoonbaar rechtstreeks toerekenbaar is aan de Staat is een beroep op art. 10 l d 4 mogelijkerwijs onredelijk.
Concept Zakelijk Recht	6/7/ 8/9	Artikel 10: Bodemonderzoek	Artikel 10 bestaat uit 3 opties. Kunt u aangeven welke van de drie opties hier van toepassing is, mede gezien het gestelde in 3.13 Biedboek (bodemonderzoek Exploitant).	Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van exploitant wordt de meest passende optie gekozen.
Concept Zakelijk Recht	10	Artikel 16: vestiging erfdienstbaarheden	Voor zover de Staat zeggenschap heeft over naastgelegen percelen, zouden we hier graag nog een erfdienstbaarheid van vrije (zon)inval opgenomen zien worden ten laste van deze percelen. Is dat mogelijk?	Deze garantie kan de Staat niet geven.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Erfpachtsvoorwaarden	3	Artikel 6.2: Gebruik	Kunt u bevestigen met de vestiging van het erfpachtrecht en het opstalrecht door de Staat bij voorbaat privaatrechtelijke toestemming is gegeven voor het aanbrengen van al het geen dat nodig is om de bouw en exploitatie van een zonnepark mogelijk te maken?	De vestiging van het erfpachtrecht is de privaatrechtelijke toestemming voor de realisatie van het Zonnepark, onder de voorwaarden zoals overeengekomen in de Akte en Algemene Voorwaarden.
Erfpachtsvoorwaarden	3	Artikel 6.8	Kunt u bevestigen dat artikel 3.2 van de (concept)akte deze bepaling wijzigt? Zie in dit verband onze vraag ten aanzien van artikel 3.2 in verband met de van toepassing zijnde veiligheidsvoorschriften.	Artikel 6.8 van de Algemene Voorwaarden dekt de lading. Artikel 3.2 van de concept akte wordt verwijderd.
Erfpachtsvoorwaarden	4	artikel 7.1	Graag zien wij een bepaling in de vestigingsakte opgenomen waardoor deze bepaling wordt gewijzigd in de zin dat voor overdracht/toebedeling aan een groepsmaatschappij geen voorafgaande toestemming van de Staat is vereist.	Dit wordt niet gewijzigd.
Erfpachtsvoorwaarden	9	Artikel 23: Toestemming	Kunt u bevestigen dat de Staat uitsluitend bevoegd is om *redelijke* voorwaarden aan de toestemming te verbinden?	Ja, de Staat is ten alle tijden gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zijn m ddels het beginsel van detournement de pouvoir zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden
Opstalvoorwaarden	3	Artikel 6.2: Gebruik	Kunt u bevestigen met de vestiging van het erfpachtrecht en het opstalrecht door de Staat bij voorbaat privaatrechtelijke toestemming is gegeven voor het aanbrengen van al het geen dat nodig is om de bouw en exploitatie van een zonnepark mogelijk te maken?	De vestiging van het erfpachtrecht is de privaatrechtelijke toestemming voor de realisatie van het Zonnepark, onder de voorwaarden zoals overeengekomen in de Akte en Algemene Voorwaarden.
Opstalvoorwaarden	3	Artikel 6.8	Kunt u bevestigen dat artikel 3.2 van de (concept)akte deze bepaling wijzigt? Zie in dit verband onze vraag ten aanzien van artikel 3.2 in verband met de van toepassing zijnde veiligheidsvoorschriften.	Artikel 6.8 van de Algemene Voorwaarden dekt de lading. Artikel 3.2 van de concept akte wordt verwijderd.
Opstalvoorwaarden	4	artikel 7.1	Graag zien wij een bepaling in de vestigingsakte opgenomen waardoor deze bepaling wordt gewijzigd in de zin dat voor overdracht/toebedeling aan een groepsmaatschappij geen voorafgaande toestemming van de Staat is vereist.	Dit wordt niet gewijzigd.
Opstalvoorwaarden	9	Artikel 23: Toestemming	Kunt u bevestigen dat de Staat uitsluitend bevoegd is om *redelijke* voorwaarden aan de toestemming te verbinden?	Ja, de Staat is ten alle tijden gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zijn m ddels het beginsel van detournement de pouvoir zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden
Raadsbeslu t	9	Besluit	Panelen op het noordoostelijk deel van het gebied (voormalig gronddepot) mogen in een oostwestopstelling staan. De minimale hoogte vanaf het maaiveld tot de onderkant van de panelen in 80 cm. Is het mogelijk om op d t gedeelte gebruik te maken van alternatieve fundering, zoals een systeem op betonnen voeten?	Op het gehele perceel mogen panelen in een oost-west opstelling worden geplaatst zolang er wordt voldaan aan de in het Biedboek gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.
Raadsbeslu t	9	Besluit	Graag zouden wij willen weten in welk gebied in het nooroostelijke deel van het plangebied exact de oostwest opstelling is toegestaan? Is het mogelijk om hier een gedetailleerde kaart van te ontvangen?	Op het gehele perceel mogen panelen in een oost-west opstelling worden geplaatst zolang er wordt voldaan aan de in het Biedboek gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.
Raadsbeslu t	4	Voorstel aan de gemeenteraad	Kan de gemeente iets meer toelichten over hoe zij zelf tot inz cht is gekomen dat 50% lokaal eigendom op deze locatie niet mogelijk is? Hoe is dit gelopen bij genoemde voorbeeldprojecten binnen de gemeente?	De gemeente heeft nergens een dergelijke conclusie of inzicht aangegeven.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Situatietekening	**	Landschappelijke inpassing	Kunt u aangeven of er al is nagedacht over wat te doen met de bosstrook in zu delijke hoek en de procedures die hieraan ten grondslag liggen (kapvergunning?)?	De 20 hectare mag volledig voor zonnepanelen worden gebruikt. Wel dient er compensatie plaats te vinden voor het verwijderen van de bosschages. Dit is bijvoorbeeld mogelijk in de TenneT-zone. De gemeente Almere kent geen kapvergunning.
Situatietekening	**	Landschappelijke inpassing	Van de 20 hectare waar zonnepanelen mogen komen heeft 3 hectare de bestemnming Bos. Hier bevinden zich daadwerkelijk bomen en bosschages. Is het mogelijk om een deel van de TenneT zone *5 hectare) te benutten voor PV panelen, zodat de bomen en bosschages in stand kunnen blijven?	Het is niet mogelijk de TenneT-zone te gebruiken voor zonnepanelen. Wat betreft de grond momenteel bestemd voor Bos, zie bovenstaande vraag.
Vooronderzoek bodem Almere (Tauw)	Blz. 11 / para graaf 3.2	Grondverzet en bodem	Het oostelijke deel is een gronddepot (geweest). Dit terrein ligt aanzienlijk hoger dan het maaiveld. Om hoeveel grond gaat het hier, betreft het schone grond en is het aan de opdrachtnemer om de grond af te voeren? Is het ook toegestaan de grond over het resterende deel van het terrein te verspreiden?	**Het gehele perceel wordt ontruimd, geëgaliseerd op maaiveldniveau (mogelijk met een gras ingezaaid) opgeleverd. De bosschages aan de zuidzijde worden niet verwijderd.** Ter aanvulling en verduidelijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de hu dige huurder gelijk aan het terrein eromheen dat ook door hen gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per definitie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering.
Gelegen tussen de A6 en de Trekweg te Almere.pdf	18	Geschikthe dseis 1	Mag ook een project opgenomen worden die binnen Europa is gerealiseerd?	Nee het gaat om ervaring met Nederlandse vergunningaanvragen.
	22	6.1 Selectiecr terium 2	Onder bewijsstukken van selectiecr teria 2 staat "maximaal 3 bladzijden B4 in het Aanmeldingsdocument". Wij nemen aan dat d t een type fout is en A4 moet zijn.	Dit is aangepast in het Biedboek, het moet inderdaad A4 zijn.
		Tabblad Financiering CAPEX	Er wordt gevraagd naar beoogde financiers. Kan i.p.v. namen te noemen het vermelden van de financieringsstructuur volstaan, bijvoorbeeld "non recourse project financiering" met een bedrag X?	De financiering moet onderbouwd zijn met een jaarrekening en/of een accountantsverklaring. Volledige anonimite t is dus niet mogelijk.
	7	Geschikthe dseis 3	Hier staat: "Naam onderneming die de referentieopdracht heeft uitgevoerd". Naar welke referentieopdracht wordt hier verwezen? Waarom is hier ruimte voor een referentieopdracht als daar bij Geschiktheidseis 3 niet om wordt gevraagd?	Dit was niet correct op het formulier. We hebben deze referentie verwijdert op het formulier.
Gronddepot			In welke staat wordt de grond van het hu dige grondepot opgeleverd? Wordt het gronddepot voor de oplevering door de gemeente geëgaliseerd of verwijderd?	**Het gehele perceel wordt ontruimd, geëgaliseerd op maaiveldniveau (mogelijk met een gras ingezaaid) opgeleverd. De bosschages aan de zuidzijde worden niet verwijderd.** Ter aanvulling en verduidelijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de hu dige huurder gelijk aan het terrein eromheen dat ook door hen gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per definitie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering.
Concept Biedboek Almere A6 Trekweg inschrijffase	10	Omgang met de bodem	Hoe wij het lezen wint de partij op dit punt met het laagste percentage projectie op de bodem c.q. met het minst aantal panelen. Is d t correct? Onze vraag is dan ook: Is er nog een minimum aantal panelen en/of opbrengst. Wij nemen aan dat het RVB ook duurzaamheidsdoelstellingen heeft voor de gronden.	Het Rijksvastgoedbedrijf heeft voor dit project geen minimum en maximum MWh vastgesteld.
Biedboek aanmeldfase	13	Status van de grond	Wij zien ook enkele zandhopen op lokatie. Is het de bedoeling dat de exploitant dit verwijderd? Zo ja, is deze grond ook meegenomen in het bodemonderzoek zoals omschreven in 3.13?	**Het gehele perceel wordt ontruimd, geëgaliseerd op maaiveldniveau (mogelijk met een gras ingezaaid) opgeleverd. De bosschages aan de zuidzijde worden niet verwijderd.** Ter aanvulling en verduidelijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de hu dige huurder gelijk aan het terrein eromheen dat ook door hen gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per definitie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
Biedboek aanmeldfase	21	Selectiecr teria	Dienen de referentieprojecten gerealiseerd te zijn of kunnen er ook voorbeelden worden gegeven van projecten in ontwikkeling (bijvoorbeeld vergund maar nog niet gerealiseerd)	Referentieprojecten voor beide criteria dienen gerealiseerd te zijn.
Biedboek aanmeldfase	21	Selectiecr teria	Mag er gebruik worden gemaakt van hetzelfde referentieproject voor beide selectiecriteria? Heeft d t consequenties voor de punten ?	Ja, dat mag en heeft geen consequenties voor het toekennen van punten.
			Zoals opgenomen in de eerste voetnoot van de concept akte zakelijk recht, vestigt de gemeente/ de Staat, bij deze akte een recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal. Op een afhankelijk recht van opstal kan geen hypotheekrecht worden gevestigd en daarmee geen zekerheidsrecht op de opstallen hetgeen naar onze mening een issue zou kunnen zijn voor de bankability. Indien het afhankelijk opstalrecht wordt gewijzigd in een zelfstandig opstalrecht kan er wel een hypotheekrecht op dat zelfstandige opstalrecht worden gevestigd. Wij adviseren bij de gemeente / de Staat na te gaan waarom voor een afhankelijk i.p.v. een zelfstandig recht van opstal is gekozen.	De hypotheek dient gevestigd te worden op het recht van erfpacht. Het is juist dat er geen hypotheek kan worden gevestigd op een afhankelijk recht van opstal. Immers, voor een hypotheek is het nodig dat het zakelijk recht zelfstandig overdraagbaar is. Een afhankelijk zakelijk recht is niet zelfstandig overdraagbaar, het volgt het recht van erfpacht. Om die reden moet de exploitant een hypotheek laten vestigen op het erfpachtrecht, het opstalrecht volgt dat erfpachtrecht.

Aanvullende vragen en opmerkingen na 1e publicatie (12-5) Nota van Inlichtingen

OPMERKING TER INFORMATIE: TenneT verricht momenteel werkzaamheden aan de hoogspanningsmasten. Deze duren tot begin mei 2022.

Biedboek aanmeldfase	21	Selectiecr teria	Mag voor de Selectiecriteria een referentieproject worden gebruikt buiten de Nederlandse grenzen?	Ja, dat is mogelijk. Het gaat erom dat aangetoond wordt dat de partij bekwaam is in het inpassen van een grondgebonden zonnepark in zijn landschappelijke omgeving en bekwaam is in het treffen van maatregelen bij een grondgebonden zonnepark om b odiversiteit te behouden en vergroten en dit in de gebruiksfase te borgen.
Algemeen			Is het akkoord om de stukken dig taal te ondertekenen met daarvoor specifiek ontwikkelde software.	Ja dat is toegestaan.
Algemeen		N.a.v. locatiebezoek	Welke gewassen zijn op dit moment ingezaaid?	Op d t moment is bleekselderij ingezaaid (voorheen onder meer erwten, rode bieten, aardapplen, uien). Het is allemaal biologische teelt.
Algemeen		N.a.v. locatiebezoek	Wordt bij de inschrijffase bekend of het perceel wordt ingezaaid met gras en welk soort gras?	Bij de inschrijffase wordt bekend of er gras op het perceel ingezaa d zal worden, welke gras is mogelijk nog niet bekend.
Algemeen		N.a.v. locatiebezoek	Wordt de bosschage momenteel ook verhuurd?	Nee, deze is niet verhuurd.
Bijlage B3			Hoe dienen de stukken voor geschiktheid eis 3 aangeleverd te worden aangezien dit geen onderdeel meer uitmaakt van B3 referentieformulier?	U kunt bijvoorbeeld in de naam van de bewijsstukken *B3 (geschiktheidseis 3)* opnemen.
Algemeen			Mag een procuratiehouder de stukken tekenen?	Stukken mogen getekend worden door een procuratiehouder als uit het Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel blijkt dat deze persoon tekenbevoegd is voor deze handeling
Algemeen		N.a.v. locatiebezoek	Hoe wordt het terrein van het gronddepot precies opgeleverd (de huurder gebruikt maar een deel van het verhuurde)?	Ter aanvulling en verduidelijking: Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de huidige huurder gelijk aan het terrein eromheen dat ook door hen gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het gehele terrein dat is verhuurd wordt gemaaid waar nodig. Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per definitie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

	Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
	Nota van Inlichtingen d.d. 12 mei 2021		Geschikthe dseis 1	De tussentijdse wijziging m.b.t. geschiktheidseis 1 is volgens de jurisprudentie onaanvaardbaar gezien het gelijkheidsbeginsel, en zal dus of teruggedraa d dient te worden, of zal moeten leiden tot een nieuwe aanbesteding of een rectif catie met opnieuw inachtneming van de termijnen. Verzoek dus om d t te herzien en de juiste maatregel toe te passen. Rechtsregel 1: Een wijziging van de belangrijkste voorwaarden van de opdracht - zoals technische specificaties of gunningscriteria - mag niet plaatsvinden via de nota van inl chtingen. Een nieuwe aanbesteding of een rectificatie met opnieuw inachtneming van de termijnen is dan vereist. https://www.pianoo.nl/nl/regelgeving/jurisprudentie/jurisprudentieoverz cht/inhoud-van-bestek-contract/nota-van-inlichtingen en Rechtsregel 6: Het tussentijds schrappen van een geschiktheidseis komt neer op een tussentijdse wijziging en is onaanvaardbaar omdat het zich niet verdraagt met het gelijkhe ds- en transparantiebeginsel. https://www.pianoo.nl/nl/regelgeving/jurisprudentie/jurisprudentieoverz cht/eisen-aan-inschrijver-en-beoordeling-0#advies6	Het Rijksvastgoedbedrijf doet met deze openbare inschrijving een openbare aanbieding van een gebruiksrecht (in de vorm van een recht van erfpacht met afhankelijk opstalrecht) voor de grond langs de Trekweg, Almere ten behoeve van de aanleg van een zonnepark. Deze openbare aanbieding is gebaseerd op de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017. Een openbare aanbieding moet krachtens deze Regeling openbaar, transparant en marktconform zijn. Het gebruiksrecht waartoe de uiteindelijke exploitant en de Staat een overeenkomst sluiten behelst geen aanbestedingsrechtelijke opdracht. De overeenkomst ziet enkel op het verschaffen van een zakelijk recht tegen een marktconforme tegenprestatie. Er is geen sprake van een in rechte afdwingbare schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel tot het opleveren van een werk of het verrichten van een dienst of levering. Hiermee valt deze openbare inschrijving niet onder de werking van de Aanbestedingswet 2012, dan wel de jurisprudentie die is gewezen betreffende deze wet. Wel bestaat er enige overlap tussen beginselen van het aanbestedingsrecht en de openbare aanbieding op basis van de Regeling en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze overlap gaat echter niet zo ver dat alle rechtsregels een-op-een van toepassing zijn. Immers, er zit verschil in het opleggen van een opdracht en het doen van een openbare aanbieding. Echter, zelfs als een strikte toepassing van het aanbestedingsrecht aan de orde zou zijn, qoud non, is de stelling in de gestelde vraag onjuist. De aangehaalde rechtsregels hebben betrekking op de situatie dat het voorwerp van de opdracht of de gunningscriteria worden aangepast, dan wel dat een geschiktheidseis wordt geschrapt. Van geen van deze situaties is hier sprake. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op basis van de gestelde vragen geconstateerd dat er een niet voldoende objectief onderscheid zat in geschiktheidseis 1, in de zin dat er ervaring moest zijn met projectmanagement van zonneparken van 12MWp. Geconstateerd is dat de ervaring die partijen hebben opgedaan met projectmanagement met kleinere parken niet per definitie minder hoeft te zijn. Objectiever is de eis dat de uitgebreide Wabo-procedure dan wel bestemmingsplanwijzigingsprocedure is doorlopen. Deze verandering is een verruiming van de geschiktheidseis, waardoor partijen geen extra tijd nodig hebben om aan deze eis te kunnen voldoen. Het is daarom niet nodig om partijen op enige wijze meer tijd te geven, laat
	Algemeen			Bankability. Er is grote twijfel o.b.v. de contractvoorwaarden of het project zo gefinancierd kan worden. Er is volgens het u tgebrachte advies van onze advocaat zelfstandig opstalrecht voor nodig.	Een recht van erfpacht is net als een zelfstandig recht van opstal financierbaar. Het recht van erfpacht is tevens een zakelijk recht en in dezelfde zin overdraagbaar en te verzwaren met een recht van hypotheek.
	Algemeen			Gelieve toestemming te geven voor change of control. In het kader van evt. lokaal eigendom etc.	Toestemming wordt niet carte blanche gegeven. Om de belangen van de Staat te behartigen is voorafgaande schriftelijke toestemming nodig, die de Staat niet op onredelijke gronden zal onthouden. Zo zal het geen probleem zijn om toestemming te krijgen voor lokaal eigendom.
	Algemeen			Redelijke wijzigingen financier. Bij financial due diligence, zitten wij vast aan de voorwaarden van het contract. Dan kunnen wij het project niet (her)financieren als de bank wijz gingen wil	Deze standaardovereenkomsten zijn met zorg en inspraak van financiers tot stand gekomen. Meerdere parken zijn op basis van deze overeenkomst al gefinancierd en gerealiseerd.
	Algemeen			Geen liability cap. Wij zijn onbeperkt aansprakelijk. Dit is niet acceptabel. (Daarbij wordt het ook minder aantrekkelijk t.b.v. lokaal eigendom, groter investeringsrisico)	U draagt de risico's die u in het normaal verkeer ook draagt. Er is voor de Staat geen reden om een aansprakelijkheidsbeperking op te nemen, nu de explo tant voor eigen rekening en risico een zonnepark wenst aan te leggen.
	Algemeen			Bodemverontreiniging en bodemcond tie. Wij dragen volle verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid. Dit is niet acceptabel. (Daarbij wordt het ook minder aantrekkelijk t.b.v. lokaal eigendom, groter investeringsrisico)	U draagt de risico's die u in het normaal verkeer ook draagt. Er is voor de Staat geen reden om een aansprakelijkheidsbeperking op te nemen, nu de explo tant voor eigen rekening en risico een zonnepark wenst aan te leggen.
	Algemeen			Burgerparticipatie-eis is onduidelijk. Kan behoorlijke kostencomponent zijn die we nu moeilijk kunnen inschatten.	Er is vanuit de Staat geen minimumeis. Partijen worden gestimuleerd om aan burgerparticipatie te doen, ingevolge het Klimaatakkoord en de gedragsregels Zon op Land. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de exploitant een part cipatie- en communicatieplan opstelt, in samenspraak met de gemeente Almere.

FORMULIER VRAGENRONDE

Ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van zonnepark Trekweg A6, te Almere.

	Document van Biedboek	blz	Artikel/ Onderwerp	Vraag	Antwoord
	Algemeen			Publiekrechtelijke beperking op het perceel. Wat houdt d t precies in? Staat dit in weg aan realisatie en exploitatie zonnepark?	Er is geen sprake van een publiekrechtelijke beperking, maar van een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Saranne B.V. Deze ziet op de masten en hoogspanningskabels in de Tennet-zone waar geen zonnepanelen kunnen komen. Voor informatie omtrent de beperkingen wordt verwezen naar bijlage A5. Dit stond onjuist verwoord in de concept zakelijk recht akte en is aangepast.
	Algemeen		N.a.v. locatiebezoek	Is er een elektrische aansluiting in de buurt die gebruikt kan worden gedurende de bouwwerkzaamheden?	De Staat en beide huidige huurders hebben geen gebruik gemaakt van een elektrische aansluiting in de nabije omgeving. Op nabijgelegen perceel Almere F 3076 staat een trafohuisje. Of deze benut kan worden als elektrisch aanslu tingspunt tijdens de bouwwerkzaamheden in bij de Staat onbekend.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum:
5 juli 2021

Projectnummer:
174190

Biedboek Inschrijffase
(stap 2 van 2)

Openbare Inschrijving

voor

overeenkomst tot vestiging van

het Zakelijk Recht voor

Zonnepark Trekweg A6 te Almere Buiten

Inhoudsopgave

Definities

Basisbedrag: De kostprijs voor de productie van hernieuwbare energie zoals gebruikt bij de berekening van de SDE++ subsidie door RVO. Het basisbedrag is de som van investerings- en exploitatiekosten, plus een redelijke winstmarge, gedeeld door de te verwachten hoeveelheid geproduceerde duurzame energie. Het basisbedrag wordt uitgedrukt in €/MWh en is een getal met maximaal 1 decimaal achter de komma.

Beoordelings-commissie: de commissie, bestaande uit één persoon namens het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en één persoon namens de gemeente Almere. Samen beoordelen zij de Inschrijvingen.

Biedboek Aanmeldfase: het document met bijlagen voor de Aanmelding voor de Openbare Inschrijving waarin de te volgen inschrijvingsprocedure, de Geschiktheid- en Selectiecriteria en het randvoorwaardelijk kader voor het aangaan van de Overeenkomst wordt beschreven en toegelicht.

Biedboek Inschrijffase: het onderhavige document met bijlagen voor de Openbare Inschrijving waarin de te volgen inschrijvingsprocedure en de Gunningscriteria wordt beschreven en toegelicht.

Exploitant: de Inschrijver die de meest aanvaardbare Inschrijving heeft uitgebracht en met wie de Voorovereenkomst en het Zakelijk Recht ingevolge de Gunning tot stand komt.

Gunning: het besluit van de Staat tot Gunning van de Voorovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.18 en 3.19 van het Biedboek Aanmeldfase.

Gunningsbeslissing: het voornemen van het Rijksvastgoedbedrijf tot Gunning van de Overeenkomst, zich daarbij baserende op de beoordeling van de Inschrijving door de vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf.

Gunningscriteria: de criteria op basis waarvan de Staat, gehoord door de Beoordelingscommissie, het Gunningsbesluit neemt.

Inschrijffase: de fase van de Openbare Inschrijving gedurende welke de Deelnemers hun Inschrijving kunnen indienen, welke fase is omschreven in het Biedboek Inschrijffase.

Inschrijver: een Gegadigde die een Inschrijving indient in het kader van de Openbare Inschrijving, conform de hieraan gestelde vereisten zoals vermeldt in dit Biedboek.

Inschrijving: de door een Inschrijver in te dienen Inschrijving, bestaande uit het Inschrijvingsformulier met bijbehorende bijlagen waaronder een plan van aanpak, zoals hierna in het Biedboek omschreven en in te dienen met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in het Biedboek.

Locatie: het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 797.

Nota van Inlichtingen: het document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd tezamen met de door het Rijksvastgoedbedrijf gegeven antwoorden zijn opgenomen evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op het Biedboek. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van het Biedboek.

Notaris: 10.2.e Notaris te Den Haag of diens waarnemer, kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en Notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).

Openbare Inschrijving: Openbare Inschrijving gedurende welke Gegadigden een Inschrijving kunnen indienen voor het Zakelijk Recht met afhankelijk Opstalrecht met inachtneming van de daaraan in het Biedboek gestelde voorwaarden en vereisten.

Productieperiode: een opeenvolgende periode waarin het Zonnepark in productie is en aanvangt op de datum zoals vermeld onder artikel 4 lid 5 van de Erfpachtakte met afhankelijk Opstalrecht en eindigt na 25 jaren en 6 maanden aaneensluitend aan elkaar (inclusief de periode benodigd voor de afbouw en exclusief de periode benodigd voor de opbouw).

Staat: de Staat der Nederlanden, in casu het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verhuur & Taxaties, sectie Hernieuwbare Energie & Projecten.

Samenwerkingsverband: een samenwerking tussen twee of meer natuurlijke en/of rechtspersonen waarbij de leden zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verbintenissen jegens het Rijksvastgoedbedrijf voortvloeiende uit en/of samenhangende met de Overeenkomst.

Voorovereenkomst: de overeenkomst - onder meer - houdende het voornemen tot het aangaan van het Erfpachtrecht met afhankelijk Opstalrecht, welke Voorovereenkomst ingevolge de Gunning tot stand komt en die geldt gedurende de periode waarin de Exploitant in de gelegenheid wordt gesteld om alle noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen, de aansluiting op het openbare elektriciteitsnet en schriftelijke toestemmingen te verkrijgen voor het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark en een Anterieure Overeenkomst te tekenen (bijlage C1).

Zakelijk Recht: het door de Staat ten behoeve van de Exploitant te vestigen Recht van Erfpacht met een afhankelijk Opstalrecht op de Locatie, voor de duur van de aanvangsperiode, de Productieperiode en de afbouwperiode waarbij de Productie- en de afbouwperiode een duur hebben van vijfentwintig (25) jaren en zes (6) maanden, inhoudende de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark en het aanleggen en onderhouden van de groene zone.

Zonnepark: het door de Exploitant te ontwikkelen en te exploiteren Zonnepark, gelegen tussen de Trekweg en de A6 te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 797 met zonnepanelen op een (op funderingen verankerde) frame(s), met bijbehorende werken zoals transformatorstation(s), schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, omvormers, kabels, leidingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. afscheidingen en beveiligingsapparatuur) en onderhoud zoals, alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding inclusief het aanplanten en onderhouden van de TenneT-zone, overeenkomstig de toekomstige bestemming ten behoeve van de opwekking elektriciteit middels zonne-energie. De relevante situatietekening en eigendomsinformatiezijn te vinden in bijlage A1 en A3.

1. Managementsamenvatting

De Staat biedt aan:

De Voorovereenkomst houdende de verplichting voor de Staat om - indien en zodra aan de voorwaarden als bedoeld in de Voorovereenkomst is voldaan - het Zakelijk Recht ten behoeve van de Exploitant te vestigen, welk zal worden gevestigd ten behoeve van het oprichten, de instandhouding, het inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark tussen de A6 en de Trekweg te Almere, provincie Flevoland.

Openbare Inschrijving
Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor het in gebruik geven van vastgoed van de Staat. In dit geval gaat het om een Zakelijk Recht, zoals nader in dit Biedboek omschreven. Dit Zakelijk Recht wordt door de Staat gegund via een Openbare Inschrijving. Het is een openbare en transparante procedure waarbij iedereen die voldoet aan de in dit Biedboek gestelde eisen en verplichtingen, een gelijke kans heeft om voor Gunning in aanmerking te komen.

De Staat gaat middels een Openbare Inschrijving opzoek naar de best passende partij voor de uitvoering van het zakelijke recht. De vijf partijen, die deelnemen aan de Inschrijffase, worden beoordeeld aan de hand van een aantal Gunningscriteria. De partij die op dit onderdeel de hoogste score haalt, is de partij die voor Gunning in aanmerking komt.

1.1 Zonnepark Trekweg A6 Almere

De Locatie ten behoeve van het Zonnepark is gelegen tussen de Trekweg en de A6 te Almere. De gemeente is actief betrokken bij het project vanuit de opgave met betrekking tot haar energiedoelstellingen. De gemeenteraad heeft in een raadsbesluit ingestemd met de realisatie van het Zonnepark van circa 20 hectare op deze locatie en heeft daarbij specifieke uitgangspunten benoemd.

Het uit te geven terrein heeft een oppervlakte van circa 25 hectare waarvan circa 20 hectare beschikbaar is voor de zonnepanelen en de overige 5 hectare, langs de Trekweg, is beschikbaar voor een groenzone. De Exploitant dient er rekening mee te houden dat het Zonnepark is gelegen in een gebied waar bodemdaling plaatsvindt.

1.2 Procedure

De Openbare Inschrijving bestaat uit de Aanmeld- en Inschrijffase.

Aanmeldfase
In de Aanmeldfase zijn de Aanmelders beoordeeld aan de hand van de geschiktheidseisen en selectiecriteria. Dit is verder uitgewerkt in het biedboek Aanmeldfase.

Inschrijffase
De Inschrijving wordt beoordeeld aan de hand van twee Gunningscriteria. Voor de Gunningscriteria 'Omgang met bodem' en 'SDE++ subsidie' moeten de Inschrijvers plannen indienen. Eerst worden de beste drie Inschrijvers geselecteerd aan de hand van het Gunningscriterium 'Omgang met bodem'. Van deze drie Inschrijvers wordt ook het Gunningscriterium 'SDE++ subsidie' beoordeeld. Aan de Inschrijver die de hoogste score behaald op het laatstgenoemde Gunningscriterium en die kan voldoen aan de haalbaarheidsstudie (zie bijlage B4), vindt de Gunning (onder voorbehoud, zoals beschreven in paragraaf 5.9.6) plaats.

Voorovereenkomst

Met de Exploitant wordt door de Staat de Voorovereenkomst aangegaan, zoals nader beschreven in paragraaf 5.10. Op het moment dat alle vergunningen onherroepelijk zijn, de Exploitant de SDE++ subsidie heeft verkregen, een Anterieure Overeenkomst heeft getekend, de garantie op een aansluiting op het openbare elektriciteitsnet heeft en hij het maximum percentage projectie op de bodem als aangeleverd door de Exploitant gedurende de Inschrijffase nakomt, wordt door de Staat - ter uitvoering van de Voorovereenkomst – het Zakelijk Recht aangegaan met de Exploitant. De Exploitant met wie de Voorovereenkomst wordt aangegaan dient binnen een periode van twee jaar de noodzakelijke vergunningen te verkrijgen tot de oprichting van het Zonnepark.

2. Belangrijke data Inschrijffase

Gedurende de Inschrijffase zijn de volgende data van belang:

1. Vanaf **5 juli 2021** is het Biedboek Inschrijffase via Biedboek.nl. beschikbaar voor de Deelnemers aan de Inschrijffase.
2. Tot uiterlijk **16 augustus 2021 om 12:00 uur** kunnen verzoeken om nadere inlichtingen worden ingediend.
3. Uiterlijk op **27 augustus 2021** wordt de Nota van Inlichtingen gepubliceerd op Biedboek.nl.
4. Uiterlijk op **24 september 2021 om 12:00 uur** indienen van de Inschrijvingen (paragraaf 5.4).
5. In beginsel uiterlijk op **14 oktober 2021** Gunningsbeslissing (paragraaf 5.9).
6. In beginsel uiterlijk op **28 oktober 2021** definitieve Gunning.

3. Openbare inschrijvingsprocedure: Inschrijffase

3.1 Procedure

De Openbare Inschrijving bestaat uit twee fases. Tijdens de Aanmeldfase zijn op basis van geschiktheidseisen en selectiecriteria vijf Deelnemers voor de Inschrijffase geselecteerd. In de Inschrijffase dienen de Deelnemers hun Inschrijving in. Hiermee wordt beoogd tot de beste Inschrijving te komen.

De beschikbare informatie over de Locatie is opgenomen in het Biedboek Aanmeldfase, de daarbij behorende bijlagen en de in de Aanmeldfase opgestelde Nota van Inlichtingen.

3.2 Communicatie en beschikbaarheid documentatie

Alle communicatie door het Rijksvastgoedbedrijf met betrekking tot de Openbare Inschrijving en het Biedboek verloopt via Biedboek.nl. Alle informatie met betrekking tot de Inschrijffase is vanaf de start van de Inschrijffase alleen toegankelijk voor de Deelnemers aan de Inschrijffase en is beschikbaar gesteld via Biedboek.nl.

Op eventueel door vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente gegeven nadere informatie kan in rechte geen beroep worden gedaan. Hetzelfde geldt voor informatie die op een andere wijze dan in dit Biedboek beschreven is verstrekt. Het Rijksvastgoedbedrijf is niet verantwoordelijk voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Biedboek met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen, waaronder de Nota van Inlichtingen.

Het is de Deelnemers tijdens de Inschrijffase niet toegestaan met derden over de deelname te communiceren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Rijksvastgoedbedrijf. Uitzondering hierop vormt het overleg met eventuele adviseurs, leveranciers en/of onderaannemers, voor zover dat in verband met de uitvoering van hun deel noodzakelijk is. Ook publicaties worden in dit verband beschouwd als communicatie met derden.

De voorwaarden in het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (bijlage B12) zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf.

3.3 Planning

In deze paragraaf is de planning voor de Inschrijffase van de Openbare Inschrijving opgenomen. Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de planning aan te passen. Deelnemers worden hierover via Biedboek.nl geïnformeerd.

Inschrijffase	
Omschrijving	**indicatieve datum**
Selectiebeslissing en uitnodiging tot deelname aan de Inschrijffase	*18 juni 2021*
Start Inschrijffase	*5 juli 2021*
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen	*16 augustus 2021*
Uiterste datum publicatie Nota van Inlichtingen Inschrijffase	*27 augustus 2021*
Sluitingsdatum indienen van Inschrijving	*24 september 2021*
Gunningsbeslissing	*14 oktober 2021*
Definitieve Gunning	*28 oktober 2021*

3.4 Nadere inlichtingen

In de Inschrijffase kunnen verzoeken tot nadere inlichtingen tot uiterlijk **16 augustus 2021** worden ingediend door een e-mail te sturen naar: postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl.

Hierbij dient in ieder geval 'Vragen Inschrijffase Trekweg A6 Almere' te worden vermeld in de onderwerpregel. Voorts dient bij het indienen van vragen aangegeven te worden, op welke pagina en eventueel welke paragraaf de vraag betrekking heeft. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van het formulier vragenronde (bijlage B6). De vragen mogen niet herleidbaar zijn tot identiteit van de Inschrijver die de desbetreffende vragen stelt, derhalve mag in de vraagstelling geen gebruik worden gemaakt van bedrijfsnamen, productnamen en andere aan de vragensteller gerelateerde namen.

De vragen worden door het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met de gemeente Almere zo spoedig mogelijk beantwoord via de publicatie van vragen-en-antwoorden op Biedboek.nl.
Uiterlijk op **27 augustus 2021** wordt een Nota van Inlichtingen gepubliceerd via Biedboek.nl waarin alle vragen en antwoorden in geanonimiseerde vorm zijn opgenomen.

3.5 Nadere informatie locatie

In aanvulling op hetgeen medegedeeld in het Biedboek Aanmeldfase wordt de locatie als volgt opgeleverd. Het gehele perceel wordt ontruimd. De bosschages aan de zuidzijde worden niet verwijderd. Het terrein dat in gebruik is geweest als gronddepot wordt geëgaliseerd door de huidige huurder gelijk aan het omliggende terrein dat ook door dezelfde partij gehuurd wordt en al egaal is (de huurder gebruikt momenteel niet het gehele gehuurde). Het terrein dat agrarisch wordt gebruikt is al geëgaliseerd. Dat betekent dat beide delen van het perceel niet per definitie exact op gelijke hoogte liggen bij oplevering. Het gehele perceel wordt met een gras ingezaaid.

4. Gunningscriteria en beoordeling

4.1 Algemeen

Het doel van deze Openbare Inschrijving is om op objectieve en transparante wijze een toekomstige Exploitant voor de Locatie te selecteren, die het Zonnepark kan oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben.

Het perceel dat wordt uitgegeven voor de ontwikkeling van het Zonnepark is in totaal 25 hectare, bestaande uit 20 hectare voor de ontwikkeling van het Zonnepark en 5 hectare voor een landschappelijke inpassing van het zonnepark in de zogeheten TenneT-zone. Deze groenzone houdt de panelen uit het zicht voor bewoners van de laagbouw.

4.2 Gunningscriteria

De Gunningscriteria bestaan uit een kwalitatief criterium 'Omgang met de bodem' en een financieel criterium, 'het laagste Basisbedrag voor de SDE++ subsidie'. De beoordeling vindt plaats in twee rondes. In de eerste ronde beoordeelt de Beoordelingscommissie de Inschrijvingen op basis van het kwalitatieve Gunningscriterium 'Omgang met bodem'. Hiervoor worden de Inschrijvers op volgorde geplaatst van het laagste percentage projectie op het deel van het perceel dat beschikbaar is voor PV-panelen (dus excl. TenneT-zone). De partij met het laagste percentage krijgt de hoogste score en zo verder. Van de drie Inschrijvers die de hoogste score hebben, wordt ook het tweede Gunningscriterium beoordeeld: 'het laagste Basisbedrag voor de SDE++ subsidie'. De Inschrijver met het laagst benodigde Basisbedrag komt voor Gunning in aanmerking.[1]

4.3 Kwalitatief criterium

4.3.1 Omgang met bodem

Het kwalitatieve criterium is opgenomen in onderstaande tabel. Daarbij zijn de doelstelling van het criterium en de aspecten waarop wordt beoordeeld opgenomen.

Kwalitatief criterium		
Naam	**Beschrijving**	**Bewijsstukken**
Omgang met bodem **Doel** De bodemkwaliteit dient ten behoeve van toekomstig gebruik zoveel mogelijk op peil gehouden te worden. Daartoe is licht-, lucht- en watertoetreding van belang. *Het uitgangspunt, op basis van tot op heden uitgevoerd wetenschappelijk onderzoek, is dat fysieke verharding en schaduw de bodemkwaliteit doen afnemen. De uiteindelijke Exploitant wordt niet verantwoordelijkheid gehouden voor de staat van de bodem bij wederoplevering (behoudens de milieu hygiënische staat, als bedoeld in paragraaf 3.13 van biedboek Aanmeldfase). Wel wordt*	De Inschrijver dient inzicht te geven in de mate van bodemafdekking van het deel van het perceel dat beschikbaar is voor PV-panelen (dus excl. TenneT-zone) door geplaatste PV-panelen, bijbehorende installaties en verharding, exclusief fundering. **Hierbij wordt beoordeeld:** • Het percentage bodembedekking d.m.v. projectie van bovenaf gezien van de panelen met bijbehorende installaties, verharding en fundering op de grond: Dit betreft het percentage van het grondoppervlak dat beschikbaar is voor PV-	**In te dienen plan** De Inschrijver dient een voorlopig schetsontwerp (gelijk aan het document onder paragraaf 4.4 sub 1 dat de bijlage vormt bij de haalbaarheidsstudie) plus berekening in, waaruit duidelijk blijkt wat het maximum percentage bodembedekking is op basis van projectie van bovenaf gezien op de grond van de panelen met bijbehorende installaties, verharding en fundering. **Dit betreft het maximum percentage van het grondoppervlak dat expliciet beschikbaar is voor het plaatsen van zonnepanelen. We gaan hierbij uit van 197.859 m², zie bijlage A1.**

[1] Er wordt gegund op laagste Basisbedrag om twee redenen. Allereerst verhoogt dit de kans dat de benodigde subsidie succesvol wordt aangevraagd. Ten tweede verlaagt dit de maatschappelijke kosten voor de realisatie van het Zonnepark. Met name om die tweede reden wordt gebruik van de SCE-subsidie op dezelfde manier beoordeeld als SDE++-subsidie. Als van beide subsidies gebruik wordt gemaakt wordt het gemiddelde subsidiebedrag per MWh berekend en als Basisbedrag gehanteerd.

het percentage als maximum dat bij dit gunningscriterium wordt aangeleverd, in de voorovereenkomst met de uiteindelijke Exploitant opgenomen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning.	panelen (dus excl. TenneT-zone). ***Eis:*** *Projectie van de panelen met bijbehorende installaties, verharding en fundering op de grond is maximaal 75% van het grondoppervlak dat beschikbaar is voor PV-panelen (dus excl. TenneT-zone).* *Voor overige hier relevante eisen van de Staat m.b.t. de panelen, installaties, verharding en fundering wordt verwezen naar de eisen van de materieelbeheerder (bijlage A6)* **Beoordeling** *Hoe lager het percentage projectie op de bodem, hoe hoger de score, met een maximum van 5 punten. Het betreft een relatieve score (t.o.v. de overige Inschrijvers). De wijze van score wordt beschreven in paragraaf 4.5.2*	***Let op!:*** *In deze ronde beoordeelt de Beoordelingscommissie op basis van de ingediende stukken bij dit criterium of het aangeleverde percentage realistisch is.*

4.4 Financieel criterium- laagste SDE++ subsidie

Het financieel criterium bestaat uit de verwachte kostprijs van de door de Inschrijver op te wekken hernieuwbare energie, het Basisbedrag, zoals ingevuld op het inschrijvingsformulier (bijlage B10) en onderbouwd middels de haalbaarheidsstudie (zie paragraaf 5.4.2).

Dit Basisbedrag vormt de basis voor de toekomstige SDE++ aanvraag van de Exploitant. Hoe lager het Basisbedrag, hoe lager de verwachte SDE++ bijdrage. Na Gunning wordt het Basisbedrag, zoals vermeld op het Inschrijvingsformulier van de Inschrijver aan wie gegund is, opgenomen in de Voorovereenkomst (bijlage C1). De Inschrijver wordt daarmee verplicht dit Basisbedrag te gebruiken bij de daadwerkelijke SDE++ aanvraag[2].

Indien de Inschrijver naast de SDE++-subsidie gebruik maakt van de SCE-subsidie, dient de Inschrijver als Basisbedrag het gemiddelde subsidiebedrag per MWh in. Uit de haalbaarheidsstudie dient te blijken hoe tot dit gemiddelde bedrag is gekomen.

Ter onderbouwing van het geboden Basisbedrag dient de Inschrijver een haalbaarheidsstudie (op hoofdlijnen) in conform het bepaalde in deze paragraaf. Deze haalbaarheidsstudie (zie bijlage B4) is vergelijkbaar met de haalbaarheidsstudie die nodig is bij de SDE++ aanvraag in een latere fase van het project. Aangezien het stadium en tijdspad van het project nog ruim voor de SDE++ aanvraag is, zijn een aantal speciefiek voor de SDE++ aanvraag benodigde vereisten achterwege gelaten.

Uit de haalbaarheidsstudie dient te blijken dat sprake is van een sluitende business case, rekening houdende met het door de Inschrijver geboden Basisbedrag. De haalbaarheidsstudie omvat de volgende onderdelen:

[2] Indien dit Basisbedrag bij daadwerkeijke SDE++ aanvraag hoger is dan het dan door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat vastgestelde maximale Basisbedrag voor de betreffende categorie in het jaar waarin de exploitant de SDE++ subsidie aanvraagt, dan is het door het ministerie vastgestelde maximale Basisbedrag van dat jaar leidend.

1. Technische omschrijving van het Zonnepark
Dit onderdeel van de haalbaarheidsstudie bestaat uit een omschrijving van de productie-installatie. Deze omschrijving bevat een schetsontwerp en de informatie over de opstelling van het Zonnepark, waaronder de Locatie, de hoeveelheid panelen, de oriëntatie en de hoek van de panelen, alsmede de wijze waarop de opgewekte elektriciteit wordt getransporteerd. De omschrijving bevat eveneens een technische onderbouwing.

2. Financieringsplan
Uit het financieringsplan moet duidelijk worden op welke wijze het Zonnepark wordt gefinancierd, hoe hoog de totale investeringskosten voor het Zonnepark zijn, op welke wijze deze worden gefinancierd en hoe groot het aandeel eigen vermogen is dat de Inschrijver inbrengt voor deze investering. Hiervoor dient de Inschrijver door middel van een accountantsverklaring of de meest recente jaarrekening inzicht te geven in het eigen vermogen. Het financieringsplan moet aannemelijk maken dat het project gefinancierd kan worden als SDE++ subsidie wordt verleend. Een intentieverklaring van een financier is in deze fase van het project nog niet noodzakelijk. Bij de latere SDE++ aanvraag is dit, bij minder dan 20% eigen vermogen, wel het geval.

3. Exploitieberekening
Voor het opstellen van de exploitatieberekening is het model exploitatieberekening beschikbaar (bijlage B4). Dit model is sterk gebaseerd op het model dat bij de SDE++ aanvraag gebruikt wordt. Het model is in Excel en dient volledig ingevuld te worden ingediend als onderdeel van de haalbaarheidsstudie.

De exploitatieberekening bevat:

- *Een specificatie van de investeringskosten*
  Een specificatie van de investeringskosten op het niveau van tenminste de hoofdcomponenten van het Zonnepark. Neem hierbij ook de kosten van aansluiting op het elektriciteitsnet mee. Als u investeringssteun heeft of verwacht te ontvangen, deze dan specificeren.
- *Overzicht van kosten en baten*
  In het overzicht van alle kosten en baten van het Zonnepark dient de Inschrijver zelf een overzicht van de kosten op te nemen, waarbij hij rekening dient te houden met de specifieke eisen op deze locatie, zoals onder andere benoemd in de Randvoorwaarden TenneT, de Randvoorwaarden materieel beheerder en het Raadsbesluit (zie bijlage A5, A6 en A7).
  De baten volgen uit de energieopbrengstberekening in combinatie met de verwachte elektriciteitsprijzen en de prijzen voor Garanties van Oorsprong. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het onderscheidt dat bij de berekening van de hoogte van de SDE++ subsidie voor zon-PV wordt gemaakt in elektriciteit die aan het net wordt geleverd (netlevering) en elektriciteit die niet aan het net wordt geleverd (niet-netlevering, ook wel eigen gebruik genoemd).
- *Berekening projectrendement over subsidielooptijd*
  Onderaan in het model Exploitatieberekening worden het projectrendement, het rendement op eigen vermogen en de "debt service coverage ratio" berekend.

4. Energieopbrengstberekening
De energieopbrengst (MWh/jaar) wordt bij een niet-zonvolgsysteem berekend door het piekvermogen van de installatie te vermenigvuldigen met het aantal vollasturen. Hierbij dient de Inschrijver de volgende specificaties aan te geven:

- Technische specificaties van de zonnepanelen, waaronder het piekvermogen en het aantal panelen.
- Het totale vermogen van de omvormers en het aansluitvermogen van de netaansluiting.
- Berekening van de gemiddelde netto elektriciteitsproductie op jaarbasis. In deze gemiddelde jaarproductie zijn de verliezen ten gevolge van reflectie, schaduwwerking, vervuiling en degradatie van de zonnepanelen en omvormers over een periode van 15 jaar verwerkt.

Voor de SDE++ aanvraag die de Inschrijver op een later moment gaat doen geldt een maximumaantal vollasturen per jaar, namelijk: een maximum van 950 vollasturen/jaar voor een niet-zonvolgend systeem en 1045 vollasturen/jaar voor een zonvolgend systeem. Bij een zonvolgend systeem gelden bij de SDE++ nog enkele aanvullende eisen voor de berekening.

4.4.3 In te dienen documenten

In de haalbaarheidsstudie dienen de onder de onder 4.4.2 genoemde onderdelen verwerkt te zijn. Aan de haalbaarheidsstudie worden verder geen vormvereisten gesteld. De studie dient duidelijk, leesbaar en begrijpelijk te zijn. Het doel van de haalbaarheidsstudie is dat deze het geboden Basisbedrag van nadere toelichting voorziet.

Het voorlopig schetsontwerp, een accountantsverklaring of de meest recente jaarrekening met betrekking tot het eigen vermogen en het exploitatiemodel (bijlage B4) dienen als bijlagen bij de haalbaarheidsstudie te worden gevoegd.

4.5 Beoordelingsmethode

4.5.1 Beoordeling

De beoordeling vindt plaats in twee rondes. In de eerste ronde wordt door de Beoordelingscommissie aan de invulling van het kwalitatieve criterium een unanieme score toegekend. Van de drie Inschrijvers met de hoogste kwaliteitsscore wordt vervolgens het financieel Gunningscriterium beoordeeld. De Inschrijving met het laagste Basisbedrag en die de minste SDE++ nodig heeft, komt in aanmerking voor Gunning.

De door de Beoordelingscommissie te beoordelen documenten worden door de Notaris per ronde ter beschikking gesteld. Voor de beoordeling van het financiële criterium worden door de Notaris alleen de inschrijvingsformulieren en haalbaarheidsstudies aan de Beoordelingscommissie ter beschikking gesteld die behoren tot de Inschrijvingen die op basis van het kwalitatieve criterium "Omgang met bodem" op basis van het in paragraaf 4.5.2. bepaalde in aanmerking komen voor beoordeling in ronde 2. De overige inschrijvingsformulieren en haalbaarheidsstudies blijven onder de Notaris en zullen noch met de Beoordelingscommissie noch met de Staat worden gedeeld.

4.5.2 Beoordelingsronde 1: Kwalitatief Gunningscriterium

In de eerste beoordelingsronde beoordeelt de Beoordelingscommissie het kwalitatieve Gunningscriterium zoals gepresenteerd in het schetsontwerp plus berekening. Op basis van deze ingediende stukken beoordeelt de Beoordelingscommissie of het aangeleverde percentage realistisch is. Wanneer daaruit een onrealistisch percentage blijkt, zal de gehele Inschrijving terzijde worden gelegd. Vervolgens kent zij aan dit criterium een cijfer toe op basis van rangorde. In totaal zijn er voor het plan maximaal 5 punten te behalen.

De cijfers hebben de volgende betekenis:

Cijfer	Waardering
5	Laagste percentage projectie op de bodem
4	Een na laagste percentage projectie op de bodem
3	Middelste percentage projectie op de bodem
2	Een na hoogste percentage projectie op de bodem
1	Hoogste percentage projectie op de bodem

De drie Inschrijvers met de hoogste score (cijfer) nemen deel aan beoordelingsronde 2. Van deze Inschrijvers met de hoogste score (cijfer), wordt in beoordelingsronde 2 het financieel Gunningscriterium beoordeeld, zie paragraaf 4.5.3.

Wanneer meerdere Inschrijvers voor positie 3 een gelijke score behalen, zullen van al deze partijen in beoordelingsronde 2 van dit Biedboek de Inschrijvingsformulieren en de haalbaarheidsstudies worden beoordeeld.

De beoordeling van de Inschrijvingen wordt door de vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf vastgelegd op een beoordelingsformulier. In bijlage B11 is het beoordelingsformulier opgenomen dat de Beoordelingscommissie bij de beoordeling zal gebruiken. Dit formulier wordt gelijktijdig met de Gunningsbeslissing aan de Inschrijvers toegezonden.

4.5.3 Beoordelingsronde 2: Financieel Gunningscriterium

Het financieel Gunningscriterium bestaat uit het Basisbedrag zoals ingevuld op het Inschrijvingsformulier (bijlage B10) en onderbouwd middels de haalbaarheidsstudie (zie paragraaf 4.4).

Nadat de Beoordelingscommissie heeft vastgesteld welke Inschrijvingen op basis van het kwalitatieve criterium "Omgang met bodem" mogen deelnemen aan beoordelingsronde 2, worden van deze Inschrijvingen de Inschrijvingsformulieren en de bijbehorende haalbaarheidsstudies met betrekking tot het financiële criterium door de Notaris aan de Beoordelingscommissie ter beschikking gesteld. Het Basisbedrag zoals ingevuld op het Inschrijvingsformulier wordt beoordeeld door de Beoordelingscommissie. Voor de beoordeling van de haalbaarheid met betrekking tot dit Gunningscriterium doet de beoordelingscommissie een beroep op het oordeel van de betreffende experts van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Het advies van deze experts zal worden overgenomen.

De haalbaarheid van het geboden Basisbedrag wordt beoordeeld op basis van de haalbaarheidsstudie. De haalbaarheidsstudie dient ter onderbouwing van het financiële criterium.

Let op: Het ingediende schetsontwerp als bijlage bij de haalbaarheidsstudie betreft hetzelfde schetsontwerp als bedoeld in paragraaf 4.3.

Uit de haalbaarheidsstudie moet blijken dat de realisatie van het Zonnepark:
- uitvoerbaar is;
- technisch haalbaar is;
- financieel haalbaar is;
- economisch haalbaar is.

Indien de haalbaarheidsstudie het bovenstaande niet duidelijk aantoont kan de Beoordelingscommissie besluiten de Inschrijving ter zijde te leggen. De Inschrijving komt dan niet voor Gunning in aanmerking.

Het is de Beoordelingscommissie toegestaan om naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie verduidelijkende vragen te stellen. Deze vragen kunnen nimmer aanleiding geven om de door de Inschrijver geboden bedrag te herzien.

De Inschrijving met het laagste Basisbedrag van de drie Inschrijvingen met de hoogste kwaliteitsscore is het meest aanvaardbaar en komt vervolgens in aanmerking voor Gunning. Wanneer er gelijke inschrijvingen zijn, komt de Inschrijving met de hoogste score in beoordelingsronde 1 (Kwalitatief criterium) voor Gunning in aanmerking. Indien ook de kwaliteitsscore gelijk is, wordt door middel van loting bepaald wie in aanmerking komt voor Gunning.

4.5.4 Beoordelingscommissie

De Inschrijving, bestaande uit het plan waarin het kwalitatieve Gunningscriterium verwerkt is en het financieel Gunningscriterium zoals ingevuld op het Inschrijvingsformulier met bijbehorende haalbaarheidsstudie, wordt in twee rondes beoordeeld door de Beoordelingscommissie.
De Beoordelingscommissie komt in ieder geval eenmaal bijeen onder begeleiding van een procesbegeleider van het Rijksvastgoedbedrijf. De procesbegeleider heeft geen beoordelende rol. De Beoordelingscommissie bestaat uit:
- Projectmanager gemeente Almere
- Senior medewerker Vastgoed en Infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf

De Beoordelingscommissie heeft de mogelijkheid om deskundigen te raadplegen. In de inschrijffase zal de Beoordelingscommissie in ieder geval een beroep doen op experts van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Het advies van deze experts zal worden overgenomen.

5 Voorwaarden Inschrijving

5.1 Sluitingsdatum en- tijd

De Inschrijving voor deze Openbare Inschrijving kan uiterlijk tot **24 september 2021** om **12:00 uur** 's middags worden ingediend.

5.2 Voorwaarden Inschrijving

5.2.1 Een Inschrijving dient tijdig, volledig en correct te worden ingediend, conform het bepaalde in dit Biedboek en de bijlagen.

5.2.2 Een Inschrijving kan uitsluitend worden ingediend zonder enig voorbehoud en zonder voorwaarden. Eventuele aan een Inschrijving verbonden voorbehouden en/of voorwaarden worden niet geaccepteerd en maken de Inschrijving ongeldig.

5.2.3 De Inschrijving vindt plaats door het indienen van het inschrijvingsformulier en bijbehorende bijlagen (zie ook B10).

5.2.4 Met het doen van zijn Inschrijving onderwerpt de Inschrijver zich aan alle bepalingen uit dit Biedboek en de bijlagen. De Inschrijver accepteert de voorwaarden zoals vermeld in dit Biedboek en de overige in het kader van de Openbare Inschrijving gedeelde documenten onvoorwaardelijk.

5.2.5 De Inschrijver is vanaf het moment dat hij zijn Inschrijving heeft ingediend, tot en met de totstandkoming van de Voorovereenkomst, onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de Inschrijving gebonden.

5.3 Voorwaarden Inschrijver

5.3.1 Een Inschrijving kan en mag alleen worden uitgebracht door een Deelnemer aan de Inschrijffase van de Openbare Inschrijving.

5.3.2 Het is niet toegestaan de hoedanigheid en/of samenstelling van de (rechts)personen van een samenwerkingsverband gedurende de gehele Openbare Inschrijving te veranderen. Indien een lid van een samenwerkingsverband - om welke reden dan ook - voor het moment waarop de Inschrijving namens de combinatie wordt ingediend bij de Notaris, schriftelijk aan de Notaris te kennen geeft niet langer deel te willen nemen aan de combinatie, is het ter uitsluitende beoordeling van de Staat of het betreffende samenwerkingsverband wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Openbare Inschrijving of dat het desbetreffende - resterende - samenwerkingsverband alsnog in de gelegenheid wordt gesteld om deel te nemen aan de Openbare Inschrijving.

5.3.3 Het is de Deelnemer gedurende de gehele Openbare Inschrijving voorts niet toegestaan de overeenkomst met dan wel opdracht aan de derde, die een eigen verklaring heeft overlegd als bedoeld in paragraaf 9.7 van het Biedboek Aanmeldfase te beëindigen.

5.3.4 Indien de hiervoor bedoelde overeenkomst met of opdracht aan een derde voor het moment van het aangaan van de Voorovereenkomst met de Deelnemer - om welke reden dan ook - wordt beëindigd is het ter uitsluitende beoordeling van de Staat of de betreffende Deelnemer wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Openbare Inschrijving.

5.4 In te dienen documenten

5.4.1 Een Inschrijving dient digitaal (instructie zie bijlage B13) te worden ingediend. Gelet op de beoordelingsprocedure dienen de verschillende in te dienen document als volgt te worden ingediend:

In te dienen bij Inschrijving	In te dienen door	In te dienen als
1. Inschrijvingsformulier (bijlage B10)	• Inschrijver	
2. Voorlopig schetsontwerp plus berekening ten aanzien van het kwalitatief Gunningscriterium 'Omgang met bodem	• Inschrijver	• Inclusief bijlagen • In een aparte bijlage met de naam 'Voorlopig schetsontwerp plus berekening t.a.v. Omgang met bodem

3. Haalbaarheidsstudie inclusief bijlagen, waaronder het model exploitatieberekening (bijlage B4)	• Inschrijver	• Inclusief bijlagen • In een aparte bijlage met de naam 'Haalbaarheidsstudie'

5.4.2 Indien wijzigingen zijn aangebracht in de vaste tekst van de formulieren en modellen, wordt/worden de betreffende wijziging(en) voor niet geschreven gehouden. De Staat heeft de bevoegdheid de betreffende Inschrijving als ongeldig terzijde te leggen.

5.5 Inschrijving

5.5.1 De Inschrijving dient digitaal ingediend te worden bij de Notaris. In verband hiermee wordt er nadrukkelijk op gewezen dat voor het indienen van de Inschrijving gebruik moet worden gemaakt van Cryptshare via de weblink: https://transfer.pelsrijcken.nl, waarvoor te dezen wordt verwezen naar bijlage B13 van het Biedboek. Het in Cryptshare in te voeren e-mailadres voor het verzenden van de Inschrijving is: 10.2.e @pelsrijcken.nl.
Indiening dient uiterlijk op **24 september 2021 vóór 12:00** uur plaats te vinden, met dien verstande dat het tijdstip van ontvangst van een Inschrijving op de server van het kantoor van de Notaris (Pels Rijcken) bepalend is ten aanzien van de vraag of een Inschrijving tijdig door de Notaris is ontvangen.

5.5.2 De Staat en de Notaris aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor het feit dat een Inschrijving de Notaris te laat bereikt indien zulks het gevolg is van een eigen handelen of nalaten van een Inschrijver.

5.5.3 Een na het onder 5.1 genoemde tijdstip ontvangen Inschrijving is ongeldig en wordt geretourneerd aan de betreffende Inschrijver.

5.5.4 Inschrijvingen die niet voldoen aan de in dit Biedboek vermelde voorwaarden zijn ongeldig en worden geretourneerd aan de betreffende Inschrijver, met inachtneming van het hierna in paragraaf 5.6.2 bepaalde.

5.5.5 Een Inschrijver kan uitsluitend persoonlijk bij de Notaris, onder overlegging van een geldig legitimatiebewijs (per e-mail: 10.2.e @pelsrijcken.nl), navragen of de Inschrijving door de Notaris is ontvangen.

5.6 Opening en controle Inschrijvingen

5.6.1 Onmiddellijk na het onder paragraaf 5.1 bedoelde tijdstip zal de Notaris de Inschrijvingen in een niet openbare bijeenkomst in het bijzijn van de Beoordelingscommissie bekend maken. Waarna de Notaris de geldigheid en compleetheid van de inschrijvingsformulieren controleert. Tevens controleert de Notaris of alle overige bijlagen zijn bijgevoegd.

5.6.2 De Notaris draagt ter beoordeling van het kwalitatieve criterium 'Omgang met bodem' de onder paragraaf 4.3 bedoelde plannen over aan de procesbegeleider van de Beoordelingscommissie. De Inschrijvingsformulieren en de haalbaarheidsstudie worden pas na de beoordeling van de plannen met betrekking tot het kwalitatieve Gunningscriterium aan de procesbegeleider beschikbaar gesteld door de Notaris. Indien er Inschrijvingen zijn die door de Inschrijver dienen te worden hersteld, worden de plannen niet eerder overgedragen door de Notaris dan nadat alle eventuele herstellingen plaats hebben gevonden.

5.6.3 Van het openen van de Inschrijvingen wordt een notarieel proces-verbaal opgesteld.

5.7 Herstel van documenten

5.7.1 Indien (een van) de ingediende documenten niet voldoet aan de daaraan in het Biedboek gestelde vereisten wordt de desbetreffende Inschrijver daar zo spoedig mogelijk door de Notaris van in kennis gesteld en wordt hij in de gelegenheid gesteld de betreffende documenten te herstellen, zodat deze voldoen aan de hieraan gestelde vereisten. De Inschrijver heeft hiervoor één week na de schriftelijke berichtgeving door de Notaris.

5.7.2 Het herstel mag slechts betrekking hebben op kennelijke onvolledigheden en/of onjuistheden in reeds ingediende documenten. Nieuwe, niet eerder bij de Notaris ingediende documenten worden niet in behandeling genomen en blijven buiten beschouwing bij de beoordeling of wordt voldaan aan de eisen.

5.7.3 Voor zover er documenten dienen te worden aangevuld met handtekeningen, dan dienen de desbetreffende documenten met daarop de originele handtekenen per post aan de Notaris te worden gestuurd of worden overhandigd ten kantore van de Notaris en binnen

de gestelde periode van één week te zijn ontvangen door de Notaris. Andere bescheiden mogen per e-mail aan de Notaris worden gezonden; deze e-mail dient door de Notaris op het e-mailadres:10.2.e @pelsrijcken.nl binnen de gestelde termijn van één week te zijn ontvangen.

5.7.4 De Notaris zal de Inschrijvers na ommekomst van de hiervoor bedoelde periode van één week schriftelijk mededelen of de Inschrijving (alsnog) voldoet aan de daaraan gestelde eisen en door de Beoordelingscommissie zal worden beoordeeld.

5.7.5 Indien de documenten binnen de in paragraaf 5.7.1 gestelde periode alsnog niet voldoen aan de daaraan in dit Biedboek gestelde vereisten, wordt de desbetreffende Inschrijving uitgesloten van beoordeling.

5.8 Beoordelingsprocedure

5.8.1 De Beoordelingscommissie bestaat uit vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere, zoals nader omschreven in paragraaf 4.5.4. De Beoordelingscommissie beschikt over de benodigde materiedeskundigheid om de Inschrijvingen te kunnen beoordelen. Voor de beoordeling kan de beoordelingscommissie een beroep doen op het oordeel van experts. Het proces van beoordeling zal worden begeleid door een onafhankelijke procesbegeleider van het Rijksvastgoedbedrijf.

5.8.2 De Beoordelingscommissie heeft de volgende taken:

a. het beoordelen en waarderen van het plan (voorlopig schetsontwerp plus berekening) (kwalitatief Gunningscriterium) en het waarderen van het financieel Gunningscriterium zoals ingevuld op het Inschrijvingsformulier met bijbehorende haalbaarheidsstudie;

b. vaststelling voorgenomen Exploitant en voorgenomen gunningsbeslissing.

5.8.3 De Beoordelingscommissie heeft gedurende beide beoordelingsrondes de bevoegdheid een Inschrijver te verzoeken een toelichting te geven op zijn plan of haalbaarheidsstudie, zonder dat de desbetreffende Inschrijver daaraan enig recht kan ontlenen. Deze toelichting heeft een voor de Beoordelingscommissie informerend en voor de Inschrijver toelichtend karakter en vindt plaats op basis van vrijblijvendheid. Indien de Beoordelingscommissie van deze mogelijkheid gebruik maakt wordt de beoordeling van alle Inschrijvingen in beoordelingsronde uitgesteld totdat de Beoordelingscommissie van de betreffende Inschrijver de toelichting heeft ontvangen.

5.8.4 De beoordeling van het kwalitatieve criterium wordt vastgelegd op een beoordelingsformulier (bijlage B11).

5.8.5 Na voltooiing van de beoordeling en waardering van het kwalitatieve Gunningscriterium in beoordelingsronde 1 stelt de procesbegeleider van de Beoordelingscommissie de Notaris schriftelijk in kennis van de uitkomst van de beoordeling. Hierop verstrekt de Notaris de Inschrijvingsformulieren en bijbehorende haalbaarheidsstudies van de drie Inschrijvers die in beoordelingsronde 1 conform hetgeen in paragraaf 4.5.2 is bepaald de hoogste kwaliteitsscore toegekend hebben gekregen.

5.8.6 In beoordelingsronde 2 beoordeelt de Beoordelingscommissie het financieel Gunningscriterium: het Basisbedrag zoals ingevuld op het Inschrijvingsformulier en de bijbehorende haalbaarheidsstudie. Indien uit de haalbaarheidsstudie onvoldoende blijkt dat de realisatie van het Zonnepark bij het geboden Basisbedrag uitvoerbaar, technisch, financieel en economisch haalbaar is, kan de Beoordelingscommissie besluiten de Inschrijving terzijde te leggen. De Beoordelingscommissie neemt de Gunningsbeslissing ten behoeve van de Inschrijver waarvan de haalbaarheidsstudie aan de vereisten zoals opgenomen in pararagraaf 4.4 en 4.5 voldoet en die het laagste Basisbedrag biedt.

5.8.7 De beoordeling van het financieel Gunningscriterium wordt toegevoegd aan het beoordelingsformulier, als bedoeld in paragraaf 5.8.4.

5.8.8 Het beoordelingsformulier wordt met de Inschrijvers gedeeld.

5.9 Gunning

5.9.1 De Staat beslist in beginsel binnen vier (4) weken na de sluitingsdatum van de Inschriffase omtrent de Gunning en het aangaan van de Voorovereenkomst. Het oordeel van de Beoordelingscommissie is hierin leidend.

5.9.2 Indien de laagste geboden Basisbedragen op het financiële Gunningscriterium van twee of meer Inschrijvers gelijk zijn en daarmee niet kan worden bepaald aan wie gegund wordt, dan wordt gegund aan die Inschrijver die de hoogste kwaliteitsscore heeft behaald op het kwalitatieve Gunningscriterium. Indien ook de kwaliteitsscore gelijk is, wordt door middel van loting bepaald wie in aanmerking komt voor Gunning.

5.9.3 Deze lotingsprocedure wordt uitgevoerd door de Notaris. In de lotingprocedure bevat een lot de naam van een Inschrijver die voor de loting in aanmerking komt. De loting zal geschieden door het ongezien trekken van alle loten, waarbij de volgorde van trekken wordt vastgelegd en de eerst getrokkene als eerste wordt geselecteerd.

5.9.4 De Staat kan de Gunningsbeslissing uitstellen indien zij dat nodig acht. Hierover zal zij de Inschrijvers schriftelijk informeren.

5.9.5 De voorgenomen Gunningsbeslissing wordt door de Staat per e-mail en bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan per e-mail en per brief bericht van de Staat. In beide gevallen onder opgave van de naam van de Inschrijver op wie de keuze is gevallen en de redenen voor de keuze met het beoordelingsformulier als onderbouwing.

5.9.6 De Staat is bevoegd om de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Staat desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij aan wie de Staat voornemens is te gunnen, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria zoals opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De uitkomsten van dit onderzoek zijn voor de Staat niet bindend. De Staat is bevoegd niet tot Gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond. De Staat is bevoegd af te zien van de Gunning indien de uitkomsten van dit onderzoek daar aanleiding toe geven. In dat geval zal de Staat de Gunningsbeslissing nemen ten behoeve van de Inschrijver met het opvolgende laagste geboden Basisbedrag.

5.9.7 Na de voorgenomen Gunningsbeslissing volgt een opschortende termijn van twintig (20) dagen waarin alle Inschrijvers in staat worden gesteld om in beroep te komen tegen de Gunningsbeslissing. Deze termijn gaat in na dagtekening van de mededeling met de Gunningsbeslissing. Als gedurende deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Staat niet tot Gunning overgaan tot het vonnis is uitgesproken.

5.9.8 Indien de Staat zelf fouten in de procedure heeft geconstateerd, dan wel van oordeel is dat een klagende Inschrijver in het gelijk moet worden gesteld zonder dat de uitkomst van een eventuele kort geding hiervoor behoeft te worden afgewacht, kan de Staat uit eigener beweging terugkomen op zijn beslissing.

5.9.9 Na eindigen van de in paragraaf 5.9.7 genoemde termijn zonder dat bezwaar is aangetekend wordt de Gunning definitief, afhankelijk van een eventueel lopend onderzoek als bedoeld in paragraaf 5.9.6. Degene aan wie definitief gegund is, wordt hier schriftelijk over geïnformeerd.

5.9.10 Het is de Inschrijvers tijdens de onder 5.9.7 genoemde termijn niet toegestaan met derden over voorgenomen Gunningsbeslissing te communiceren. Ook publicaties worden in dit verband beschouwd als communicatie met derden. Over de communicatie na de Gunning maakt het Rijksvastgoedbedrijf nadere afspraken met de Inschrijver aan wie gegund is.

5.9.11 De Gunning wordt gepubliceerd op de pagina van de Locatie op www.biedboek.nl. Degenen aan wie niet definitief is gegund worden over de definitieve Gunning per brief bericht. Na de totstandkoming van de Voorovereenkomst ontvangen de Inschrijvers aan wie niet definitief is gegund bericht dat zij niet meer gehouden zijn de Inschrijving.

5.9.12 Indien de Staat besluit niet te gunnen aan de Inschrijver aan wie zij voornemens was te gunnen zal de Staat een nieuwe Gunningsbeslissing nemen ten behoeve van de Inschrijver met de opvolgende beste Inschrijving. Dit zal per aangetekende brief worden medegedeeld aan deze partij.

5.9.13 Ter evaluatie van deze Openbare Inschrijving kan het Rijksvastgoedbedrijf de door de Deelnemers geboden Basisbedragen anoniem delen met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat, waaronder RVO.

5.10 Totstandkoming overeenkomsten

5.10.1 Ingevolge de Gunning komt de Voorovereenkomst tot stand (bijlage C1). De Exploitant met wie de Voorovereenkomst wordt aangegaan, moet binnen één (1) week na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de definitieve Gunning, de Voorovereenkomst ondertekenen.

5.10.2 Indien de Inschrijver de Voorovereenkomst niet ondertekent en retourneert binnen de gestelde termijn van één (1) week is de Exploitant in verzuim en is de Staat bevoegd zonder dat een ingebrekestelling is vereist om de uitgebrachte Inschrijving ongeldig verklaren, in welk geval de Voorovereenkomst van rechtswege is ontbonden en de Inschrijver een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is, gelijk aan de jaarlijkse reserveringsvergoeding, onverminderd de bevoegdheid van de Staat om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Vorenstaande laat onverlet dat de Staat zich in deze situatie het recht voorbehoud om alsnog nakoming te vorderen van de op de Inschrijver rustende verplichting om de Voorovereenkomst te ondertekenen en te retourneren.

5.10.3 De voorwaarden en bepalingen in de Voorovereenkomst zijn vanaf het moment van de Gunning van toepassing op de onderlinge rechtsverhouding tussen de Staat en de Inschrijver.

5.10.4 Na Gunning worden de kwalitatieve en financiële criteria onderdeel van de Voorovereenkomst. Het financieel criterium, het geboden Basisbedrag, zal worden opgenomen in artikel 2 sub 5 van de Voorovereenkomst.

5.10.5 Ingeval van Gunning aan een Inschrijver, die bestaat uit een samenwerkingsverband als bedoeld in paragraaf 5.3 van het Biedboek Aanmeldfase, komt de Voorovereenkomst tot stand tussen de Staat en alle leden van het desbetreffende samenwerkingsverband, ieder voor een gelijk onverdeeld aandeel, en zijn deze leden hoofdelijk en voor het geheel gebonden aan alle verplichtingen die voor het samenwerkingsverband uit de Voorovereenkomst voortvloeien.

5.10.6 Indien de overeenkomst, om welke reden dan ook, niet tot stand komt kan de Locatie opnieuw via Biedboek.nl worden aangeboden.

5.11 Aansprakelijkheid Staat

5.11.1 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Biedboek met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen.

5.11.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een Gegadigde en de Staat met betrekking tot de locatie, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Staat bevat, staat de Staat niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de locatie. De informatie op de website en in dit Biedboek mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het Perceel.

5.11.3 De voorwaarden in het document 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (bijlage B12) zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf.

6. Algemene (Procedure)voorwaarden

6.1 Nederlands recht en taal

6.1.1 Op de in dit Biedboek vervatte procedure is het Nederlands recht van toepassing.

6.1.2 Bij de in te dienen bescheiden, alle correspondentie en het verdere vervolg van de Openbare Inschrijving mag uitsluitend de Nederlandse taal worden gebezigd.

6.2 Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen procedure

De Staat heeft het recht deze Openbare Inschrijving op elk gewenst moment om welke reden dan ook op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens gegadigden, Aanmelders en Deelnemers leidt.

6.3 Beheer en publicatie ingezonden bescheiden

6.3.1 Alle door de Aanmelders en Deelnemers ingediende bescheiden blijven berusten onder de Staat. De Staat heeft het recht de inhoud van de bescheiden te delen met de Beoordelingscommissie of lokale overheden indien de Staat zulks wenselijk acht in het kader van het beoordelen van de aanvaardbaarheid van een Inschrijving. Daarbuiten zal de informatie uit de bescheiden niet bekend worden gemaakt aan derden, waaronder begrepen andere Aanmelders en Deelnemers - noch zal de Staat gedurende de gehele Openbare Inschrijving mededelingen doen aan derden omtrent de aan de beslissingen van de Staat ten grondslag liggende motiveringen en afwegingen of anderszins daarmee verband houdende informatie, behoudens indien en voor zover de Staat daartoe op grond van het in dit Biedboek bepaalde of rechtens is gehouden of de informatie in het kader van een in rechte in te nemen standpunt nodig hebben. Een en ander ter beoordeling van de Staat.

6.3.2 De gegadigden mogen de gegevens die de Staat in verband met deze Openbare Inschrijving verstrekt alleen gebruiken voor het doel waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Staat, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Openbare Inschrijving. Het is Deelnemers voorts niet toegestaan informatie uit hun Inschrijving, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Inschrijving bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.

6.3.3 Indien door de gegadigde niet wordt voldaan aan het onder paragraaf 6.3 gestelde, kan dit aanleiding zijn de desbetreffende gegadigde van verdere deelname aan deze Openbare Inschrijving uit te sluiten, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de Staat is.

6.3.4 Onverminderd het hiervoor in dit hoofdstuk 6 bepaalde behoudt de Staat zich het recht voor om de naam van de Exploitant en de inhoud van de Inschrijving openbaar bekend te maken al dan niet door gebruikmaking van een persbericht.

6.4 Beslissingen van de Beoordelingscommissie

De beslissingen van de Beoordelingscommissie zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

6.5 Beslissingen van de Staat

De beslissingen van de Staat zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de Staat.

6.6 Tegenstrijdigheden documenten

6.5.1 Het Biedboek is met de grootste zorg samengesteld. Indien het Biedboek of enig door of namens het Rijksvastgoedbedrijf verstrekt document volgens de gegadigde tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevat, dient de gegadigde dat zo spoedig mogelijk per email aan het Rijksvastgoedbedrijf postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl te melden. In ieder geval dient de gegadigde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden niet later dan op het

moment van de vragenronde schriftelijk of per e-mail kenbaar te maken. Nadien kan de gegadigde geen beroep meer doen op tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de verstrekte documenten. De Inschrijving dient - op straffe van uitsluiting - onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn. Indien na Gunning blijkt dat er tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden waren en deze niet door de Aanmelder/Deelnemer/Exploitant zijn opgemerkt, dan zijn deze voor rekening en risico van de Aanmelder/Deelnemer/Exploitant.

6.5.2 Tijdens deze Openbare Inschrijving geldt dat in geval van tegenstrijdigheden tussen dit Biedboek en de (concept-) Overeenkomst(en), dit Biedboek in rangorde vóór gaat. Indien de (concept-)Overeenkomst en de algemene voorwaarden onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert de (concept-)Overeenkomst(en).

6.5.3 Indien het Biedboek tegenstrijdigheden bevat, prevaleert een later opgesteld document - zoals bijvoorbeeld de Nota van Inlichtingen - boven een eerder opgestelde document.

7. Bijlagen

A Informatie Locatie
A1 Situatietekening
A2 Foto's Locaties
A3 kadastrale informatie
A4 Vooronderzoek bodem
A5 Randvoorwaarden TenneT
A6 Randvoorwaarden materieel beheerder
A7 Raadsbesluit
A8 Archeologisch onderzoek
A9 Bodemdraagkracht
A10 Geluidsonderzoeken

B Bescheiden
B1 Aanmeldformulier
B2 Machtigingsformulier
B3 Formulier opgave referentieprojecten
B4 Model exploitatieberekening
B5 Formulier eigen verklaring
B6 Formulier Vragenronde
B7 Nota van Inlichtingen
B8 Beoordelingsformulier Aanmeldfase
B9 Biedboek Inschrijffase
B10 Inschrijvingsformulier
B11 Beoordelingsformulier Gunningscriteria
B12 Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer
B13 Transfer

C Juridisch kader
C1 Concept voorovereenkomst
C2 Concept akte Erfpachtrecht met afhankelijk Recht van opstal
C3 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2020
C4 Algemene Opstalvoorwaarden 2020

Nota van Inlichtingen d.d. 27 augustus 2021 - Inschrijffase

ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van **Zonnepark Trekweg A6 Almere Buiten**.

Mededeling vanuit het Rijksvastgoedbedrijf: Er zijn een aantal nieuwe documenten geüpload. Dit zijn 1) een nieuw inschrijvingsformulier (B10) dat meer is toegespitst op de inschrijffase en de mogelijkheid biedt om een gemiddeld Basisbedrag in te vullen, 2) een nieuwe concept Voorovereenkomst (C1) met daarin een kleine aanpassing in artikel 2.5 en artikel 7.1.VI, 3) een nieuwe conceptakte (C2) met een kleine aanpassing in de definitie van het begrip 'Productieperiode' en 4) een drietal documenten waarom is verzocht (vraag 75). Graag deze nieuwe documenten downloaden en gebruiken voor het verdere verloop van de Openbare Inschrijving.

Opmerking vanuit Rijksvastgoedbedrijf: Deze Openbare Inschrijving is geen aanbestedingstraject. Er is geen sprake van een overheidsopdracht, maar van een openbare uitgifte van een gebruiksrecht op Rijksvastgoed. In deze Openbare Inschrijving is het Rijksvastgoedbedrijf dan ook niet aan te merken als aanbestedende dienst.

Nr	Document van Biedboek	blz.	Hoofdstuk/paragraaf/artikel (nummer)	Vraag	Antwoord
1	Algemeen		Algemeen	Kunt u aangeven of er een eis is voor minimaal en/of maximaal geinstalleerd vermogen (aantal MWp)? Wordt dit meegenomen in de beoordeling? Zo ja, hoeveel is dit?	Nee, er is geen maximum of minimum wat betreft opgesteld vermogen. Wel is er maximaal 20 ha. te gebruiken voor het zonnepark.
2	Algemeen		Algemeen	Kunt u aangeven of er een minimale canon is die RVB wil ontvangen?	De canon wordt berekend aan de hand van het opgesteld vermogen van het zonnepark. Zie §3.19.5 van het Biedboek Aanmeldfase.
3	Algemeen		Algemeen	Kunt u aangeven of bewijsstukken zoals een jaarrekening in het Engels kunnen worden aangeleverd?	Zoals opgenomen in §6.1 van het Biedboek dient alles in het Nederlands te worden aangeleverd. Dit mogen vertalingen zijn van Engelse documenten.
4	Algemeen		Algemeen	Hoe gaat de commissie om met de mogelijkheid dat de SDE ronde van 2022 wellicht niet gehaald wordt en er het nieuw kabinet met een nieuwe regeling komt?	Middels het gunningscriterium 'Laagste SDE++' willen we een partij selecteren die voor de realisatie van het zonnepark zo min mogelijk subsidie (per opgewekt MWh) nodig heeft. Wij gaan er vanuit dat de Exploitant - ook indien regelingen wijzigen - het zonnepark kan realiseren tegen het subsidiebedrag als ingediend bij zijn bieding.
5	Algemeen		Algemeen	Het bedrag van de huurvergoeding richting Rijksvastgoedbedrijf is momenteel vastgesteld op 4,5EUR/MWh wat resulteert in een significant bedrag boven marktconform. In de SDE++ regeling werd voorheen uitgegaan van een maximale grondvergoeding van 2500,-/hectare en in de nieuwe SDE++ regeling wordt er helemaal geen grondvergoeding in de businesscase meegenomen. Is Rijksvastgoedbedrijf bereid de grondvergoeding marktconform bij te stellen? Ter illustratie; stel men kiest voor een maximale bedekkingsgraad van 75% = 14,8hectare waarbij een Oost West opstelling wordt gebruikt met een vermogensdichtheid van 1,79MWp/hectare resulterend in een opstelling van 26,5MWp. Bij een SDE vollast van 950MWh/jaar zal er een vergoeding moeten worden betaald van 7.615 EUR/hectare. Flink boven marktconform waardoor de businesscase moeilijk is rond te rekenen.	Een vergoeding van €4,50 per MWh wordt door het RVB als marktconform gezien. Dit wordt gebaseerd op referentieprojecten in de markt. Het klopt dat dit bedrag anders is dan het bedrag dat wordt gehanteerd in de SDE++-subsidie. De bedragen in de SDE++-subsidie worden dan ook op een andere wijze vastgesteld dan de bepaling van de marktconforme tegenprestatie. Het Rijksvastgoedbedrijf zal het bedrag van €4,50/MWh dan ook handhaven. Verder geldt dat een gehele oost-west opstelling niet is toegestaan. De zonnepanelen in het zuidwestelijk deel (tussen de Trekweg, A6, Ibispad en de Spectrumdreef) staan in een zuid opstelling, parallel aan de snelweg; de panelen op het noordoostelijk deel (voormalig gronddepot) mogen ook in een oost-west opstelling staan.
6	Algemeen		Algemeen	Met betrekking tot het berekenen van de financiële haalbaarheid zijn wij benieuwd wat het standpunt van de gemeente is met betrekking tot de OZB. Wat zijn de voorwaarden en de hoogte van de OZB?	De OZB wordt bepaald op basis van de WOZ waarde voor een perceel met opstallen. Gemeenten hebben de taak om jaarlijks de waarde van alle onroerende zaken binnen de gemeentegrenzen vast te stellen (te taxeren). De WOZ-waarde wordt berekend naar de peildatum van 1 januari van het vorige jaar.
7	Algemeen		RES	Kunt u aangeven met wat voor grootte (MWp) de gemeente Almere rekening mee heeft gehouden met betrekking tot deze locatie in de RES/beleid?	In de vastgestelde RES 1.0 (2021) is geen grootte (MWP) voor zonneparken in stedelijk gebied aangegeven.
8	Biedboek	5	Definities	Hoe gaat de aanbestedende dienst om met een claim op de netwerk capaciteit? Als marktpartij is de netwerk capaciteit een van de grootste risico's bij de ontwikkeling van een zonneproject. Een belangrijk aspect hierbij is dat de beschikbare netwerkruimte tijdig wordt geclaimd. Als de Aanbestedende dienst (Het Rijk) een offerte opvraagt bij de netbeheerder kan worden voorkomen dat bij het winnen van de tender niet kan worden aangesloten vanwege een gebrek aan transportcapaciteit. Is de Aanbestedende dienst hiertoe bereid?	Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ervoor gekozen geen offerteverzoek neer te leggen bij Liander. Wij willen de toekomstig exploitant de vrijheid geven om zelf de keuze te maken voor de slimste en best passende aansluiting voor het park die past bij de uiteindelijke opstelling en businesscase.
9	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Beide delen van de locatie liggen niet op gelijke hoogte. Wat is maximaal verwachte hoogteverschil ?	Dit zal hooguit een nihil hoogteverschil zijn. Het gronddepot wordt geëgaliseerd met de omliggende hoogte.
10	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Wat is het hoogte verschil tussen de twee geëgaliseerde percelen? Waar ligt deze grens en kan bevestigd worden dat de hellingshoek niet scherper is dan 1:20?	Dit zal hooguit een nihil hoogteverschil zijn. Het gronddepot wordt geëgaliseerd met de omliggende hoogte. Een hellingshoek van 1:20 of meer is zeer onwaarschijnlijk.
11	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Tot welk (maaihoogte) niveau wordt het terrein opgeleverd? Terugkijkend naar historische data is het Oostelijke deel van het terrein een volledig depot geweest en daarna afgegraven.	Het terrein wordt geëgaliseerd met de omliggende hoogte.
12	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	In hoeverre dient in het technisch ontwerp voor de inschrijving rekening te worden gehouden met de genoemde bodemdaling ? Hoe groot is de verwachte bodemdaling ?	De opmerking omtrent de bodemdaling is opgenomen als waarschuwing voor de toekomstige exploitant. Het is aan de exploitant om hierin zijn afweging te maken.
13	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Het grond niveau op de huidige locatie lijkt erg problematisch. Is het toegestaan het terrein op te hogen met schone grond? Zo ja, zijn er restricties verbonden aan het aantal kuub en de tijdsduur waarop de grond mag worden aangevoerd?	Krachtens artikel 6 lid 9 van de Algemene Voorwaarden is hier vooraf schriftelijk toestemming voor nodig van het Rijksvastgoedbedrijf. Indien het schone grond betreft, die noodzakelijk is voor de realisatie en exploitatie en weer wordt verwijderd na exploitatie, is het aannemelijk dat die toestemming verleend zal worden. Hier kunnen additionele (redelijke) voorwaarden aan verbonden zijn. Voor het aanbrengen van zand/grond vanbuiten de provincie moet de Exploitant een melding doen in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart in de provincie Flevoland is in te zien via Lelystad.nl/notabodembeheer.
14	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Is er meer bodemonderzoek beschikbaar? De huidige quickscan bevat onvoldoende informatie om een gedegen ontwerp op te baseren. Hiervoor is meer informatie nodig over de bodem stabiliteit middels trekproeven of sonderingen op het terrein zelf. Kan de Aanbestedende dienst deze uitvoeren? Hierdoor doen alle inschrijvers dezelfde aannamen in hun ontwerp. Zo niet, mag de inschrijver zelfstandig sonderingen en proefboringen ondernemen?	Er is geen verder onderzoek beschikbaar en het RVB heeft geen plannen deze uit te voeren. Sonderingen en proefboringen mogen na schriftelijke toestemming vanuit het Rijksvastgoedbedrijf. Dit is pas na de Openbare Inschrijving aan de orde, aangezien er nu gebruik wordt gemaakt van het perceel.
15	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Deel van het terrein (rondom grond depot) wordt geëgaliseerd en het gehele terrein wordt ingezaaid met gras. Hierdoor liggen beide delen niet per definitie op exact gelijke hoogte bij oplevering. Kan de aanbestedende dienst hier meer informatie over beschikbaar stellen? Is het mogelijk om een (drone)inmeting beschikbaar te stellen? Indien dit niet mogelijk is, mag de inschrijver zelfstandig een (drone)inmeting ondernemen, zodat het technisch ontwerp hierop kan worden gebaseerd?	Er zal hooguit een nihil hoogteverschil zijn. Het gronddepot wordt geëgaliseerd met de omliggende hoogte. Er kunnen op dit moment geen metingen op de grond worden gedaan, nu het perceel nog in gebruik is bij een derde partij. Wat het Rijksvastgoedbedrijf betreft mogen er droneopnames worden verricht, zolang de Inschrijver zich houdt aan alle relevante wet- en regelgeving op dit gebied.

16	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Tijdens het locatie bezoek is gebleken dat het zuidoostelijke perceel (gedeelte rondom de grondbank) extreem drassig is. Dit leek eerder op een moerasland met riet dan een geëgaliseerd grasland. Wordt dit deel nog voorzien van drainage of anderzijds opgehoogd of gestabiliseerd? Het risico op het ontstaan van kwelwater is momenteel groot.	Er wordt niet gedraineerd. Het gronddepot wordt geëgaliseerd met het omliggende terrein.
17	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Tijdens het locatiebezoek werd er veel gebroken puin en andere granulaten aangetroffen. Hoe is het gesteld met de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem? Is de Aanbesedende dienst bereid een schoongrond verklaring af te geven of de vervuiling in kaart te brengen? Dit zal benodigd zijn voor de financiering van het zonnepark	Dit zal moeten gebeuren door en op kosten van de toekomstig Exploitant. De rapportage zal worden opgenomen in het bodemartikel van de Opstalakte als nulmeting.
18	Biedboek	6	1.1 Zonnepark Trekweg	Is Rijksvastgoedbedrijf bereid een bijdrage te leveren aan grondverbetering? Bij het ophogen, egaliseren en/of het aanleggen van drainage worden permanente maatregelen getroffen die de waarde van de grond verhogen. Een bijdrage hierin is niet ongebruikelijk gezien de kwaliteitsverbetering die de Aanbestedende dienst tegemoet komt.	Nee, de grond is ten tijde van de exploitatie voor rekening en risico van de Exploitant. Het ligt niet voor de hand dat de Staat financieel zal bijdragen in de realisatie.
19	Biedboek	7	1.2 Procedure	Wat gebeurt er als de vergunningen niet binnen 2 jaar verkregen worden ?	Ofwel Partijen kiezen er gezamenlijk voor om de Vooroveréenkomst met één jaar te verlengen (indien het uitblijven van de Vergunningen niet te wijten is aan de Wederpartij), of de Vooroveréenkomst loopt af, zonder dat het Zakelijk Recht is gevestigd.
20	Biedboek	10	3.5 Nadere Informatie Locatie	Kan in overleg het perceel ook op een andere manier worden opgeleverd i.v.m. maatregelen voor landschappelijke inpassing ?	Andere manieren van oplevering worden niet uitgesloten en zijn bespreekbaar. Het Rijksvastgoedbedrijf maakt binnenkort wel afspraken over het onderhoud van de Locatie voor het komende jaar, voordat de Exploitant kan beginnen met de realisatie van het zonnepark.
21	Biedboek	10	3.5 Nadere Informatie Locatie	Met welk grasmengsel wordt er ingezaaid ?	Deze afspraken moeten nog definitief worden, maar het lijkt erop dat er grasklaver wordt ingezaaid en geoogst.
22	Biedboek	11	4.2 Gunningscriteria	Het criterium omgang met bodem wordt kwalitatief genoemd maar selectie vindt plaats op grond van % bodembedekking. Wat is het kwalitatieve onderdeel van dit criterium ?	Terechte opmerking. De term dient ter onderscheid van het financiële criterium.
23	Biedboek	11	4.2 Gunningscriteria	Worden de landschappelijke inpassingselementen beoordeelt in de tender? Zo niet, moeten inschrijvers een bedrag reserveren voor deze inpassing? Zo ja, kan dit bedrag voor iedere inschrijver gelijk worden gesteld? Anders loont het om hiervoor niks of weinig te begroten, zodat er een lager SDE bedrag geboden kan worden.	Nee, deze zijn geen onderdeel bij de beoordeling van de gunningscriteria. Het is aan de Inschrijver om hiervoor een reservering te maken, conform de eisen van de gemeente Almere. Zie hiertoe de Anterieure Overeenkomst en ecologische mastervisie van de gemeente. Dit bedrag wordt niet gelijkgesteld voor alle Inschrijvers.
24	Biedboek	11	4.2 Gunningscriteria	Gaarne vernemen Partijen of het Rijksvastgoedbedrijf beide gunningscriteria aanhoud en afgestemd zijn met de gemeente Almere, terwijl alle beleidskaders, -thema's en -doelstellingen van welke beleidsorganisatie dan ook, tot hele andere inzichten komen omschreven in ons document Verzoek om nadere inlichtingen.	Met de komst van het zonnepark wenst de Staat mee te werken aan de energietransitie in Nederland. Zon speelt een belangrijke rol in deze transitie en middels de SDE++-subsidie stimuleert de Staat de komst van meerdere zonneparken. Door in de openbare gronduitgiftes van de Staat te selecteren op laagste SDE++-subsidie vergroot de Staat de kans dat dit zonnepark en andere duurzame energie initiatieven in Nederland succesvol gebruik kunnen maken van deze subsidie. Daarnaast komt uit onderzoek naar voren dat de grondkwaliteit onder zonnepanelen erg kan verslechteren. De Staat wenst met deze gunningscriteria deze verslechtering enigszins te mitigeren. De Staat zal dus vasthouden aan de huidige gunningscriteria. Deze zijn afgestemd met de gemeente Almere. De gemeente zal verder toezien dat de Exploitant zich houdt aan de kaders zoals gesteld in het Raadsbesluit. Dit is gedeeld als bijlage bij het Biedboek Aanmeldfase. Hierin zijn eisen opgenomen met betrekking tot inpassing en een participatieproces. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het noodzakelijk dat de Exploitant aan deze eisen voldoet.
25	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Kunt u aangeven of het een fout is is dat bij de beschrijving van het kwalitatief criterium staat dat de Inschrijver inzicht dient te geven in de mate van bodemafdekking van het deel van het perceel dat beschikbaar is voor PV-panelen door geplaatste, bijbehorende installaties en verharding, exclusief fundering. Maar echter dat bij het punt hierbij wordt beoordeeld: Het percentage bodembedekking d.m.v. project van bovenaf gezien van de panelen met bijbehorende installaties, verharding en fundering op de grond. Wordt de fundering wel of niet meegenomen in het percentage?	Dat is inderdaad een tegenstrijdigheid. Voor de duidelijkheid, de dekkingsgraad is inclusief fundering. -
26	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Wordt fundering wel of niet gerekend onder bodembedekking? In de beschrijving staat dat de bodemafdekking exclusief de fundering is, maar bij de beoordeling en onder bewijsstukken staat dat fundering wel onder bodembedekking wordt gerekend.	Dat is inderdaad een tegenstrijdigheid in het Biedboek. Voor de duidelijkheid, de dekkingsgraad is inclusief fundering.
27	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Kunt u aangeven wat wordt verstaan onder percentage bodembedekking? Wat is de exacte definitie en wat is de specifieke berekening? Wordt de ruimte tussen de paneel rijen ook meegerekend als bedekt oppervlakte of niet?	Partijen dienen middels een schetsontwerp aan te tonen welk percentage van de bodem wordt afgedekt, van bovenaf bezien. Hiertoe behoort alles wat wordt aangebracht door de exploitant waardoor de bodem niet langer zichtbaar is van bovenaf. Indien tussen de paneelrijen voldoende ruimte is, waardoor de bodem van bovenaf zichtbaar is, geldt dit niet als bodembedekking.
28	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Op basis waarvan beoordeelt de Beoordelingscommissie of het aangeleverde percentage bodembedekking realistisch is ?	De Beoordelingscommissie beoordeelt of de hoeveelheid te verwachten opgewekte energie wel overeenkomt met de grootte van het zonnepark en de hoeveelheid en efficiëntie van de zonnepanelen. Wanneer blijkt dat het onrealistisch is dat de geplande grootte van het zonnepark de voorziene elektriciteit opwekt, wordt de Inschrijving terzijde gelegd.
29	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Kunt u specifieker zijn over wat bedoeld wordt met fundering? Is dit de stalenconstructie (palen) of betonnenplaten voor onder de transformatoren?	Dit zijn alle constructies die worden gebruikt om zowel de panelen als ook omvormerkasten, en transformatoren permanent te verankeren met de ondergrond. Bijvoorbeeld betonnen boorpalen of stalen schroefpalen.
30	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Kunt u specifiek aangeven of de ruimte tussen de panelen telt als bedekt of onbedekt oppervlakte?	Partijen dienen middels een schetsontwerp aan te tonen welk percentage van de bodem wordt afgedekt, van bovenaf bezien. Hiertoe behoort alles wat wordt aangebracht door de exploitant waardoor de bodem niet langer zichtbaar is van bovenaf. Indien tussen de paneelrijen voldoende ruimte is, waardoor de bodem van bovenaf zichtbaar is, geldt dit niet als bodembedekking.
31	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Het %bodembedekking waarmee de partij de tender wint wordt vastgelegd in de vooroverkomst. Het kan zijn dat dit percentage moet worden aangepast n.a.v. vergunningprocedure of andere nu onvoorziene reden. Hoe wordt hier dan mee omgegaan ?	Het percentage dient als een maximum percentage. Minder is toegestaan, meer niet. Het percentage bodembedekking wordt tevens door de gemeente Almere gebruikt bij de vergunningverlening. Hierdoor is het zo goed als uitgesloten dat het percentage naar boven moet worden aangepast.
32	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Wordt dit percentage bepaald door loodrechte projectie van boven van alle aanwezige funderingen, verhardingen en de panelen met bijbehorende apparatuur ?	Ja
33	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Moeten de met kruidenrijk grasland ingezaaide paden tussen de paneeltafels ook meegenomen worden in het percentage bodembedekking?	Als het pad een verharding betreft in de zin dat er geen lucht, regen en zon op de bodem komt, ja. Indien het pad geen verharding in die zin is, nee.
34	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Een onverhard maar wel met gravel bedekt pad behoort wel of niet tot het percentage bodembedekking ? Kunt svp het begrip bodembedekking zo scherp mogelijk definiëren?	Ook halfverhardingen zoals gravel of schoon puin moeten in dit kader worden gezien als een bodembedekking.

35	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Wordt met "tot op heden uitgevoerd wetenschappelijk onderzoek" het rapport "Zonneparken natuur en landbouw - WUR - april 2019 - Rapport 2945" bedoeld? Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Environmental Research in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in het kader van het Beleidsondersteunend onderzoekthema 'Ecologische Basiskwaliteit Land' (projectnummer BO-43-021.01-024). Zo nee, welk onderzoek wordt dan bedoeld?	Hiermee worden diverse wetenschappelijke onderzoeken bedoeld waaronder het in de vraag aangehaalde rapport.
36	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Kwalitatief criterium voor bodembedekking wordt berekend aan de hand van projectie van bovenaf. Hoe wordt het percentage bodembedekking berekend voor een dynamisch zon-volg systeem?	Bij zonvolgende systemen dient alleen de fundatie tot de dekkingsgraad gerekend te worden. Hierbij gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat door de rotatie van de panelen de grond om de fundatie heen op enig moment van de dag wordt blootgesteld aan licht en regen. De hoogte en hoek van de panelen is niet relevant voor de bedekkingsgraad. Voor de bedekkingsgraad van stationaire panelen moet gekeken worden naar de bedekking van de bodem, van bovenaf bezien.
37	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Hoe wordt het maximaal grondgebruik bepaald bij het gebruik van een zonvolgend systeem? Is het bijvoorbeeld toegestaan om het maximaal grondgebruik te nemen op het moment dat de panelen onder hun maximale hellingshoek staan en dus zo min mogelijk grond oppervlakte dekken?	Bij zonvolgende systemen dient alleen de fundatie tot de dekkingsgraad gerekend te worden. Hierbij gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat door de rotatie van de panelen de grond om de fundatie heen op enig moment van de dag wordt blootgesteld aan licht en regen. De hoogte en hoek van de panelen is niet relevant voor de bedekkingsgraad. Voor de bedekkingsgraad van stationaire panelen moet gekeken worden naar de bedekking van de bodem, van bovenaf bezien.
38	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	De beoordeling van het kwaliteitscriterium ('Omgang met Bodem') middels het vaststellen van een percentage bodembedekking, lijk niet bij te dragen aan het beoogde doel, namelijk de bodemkwaliteit op peil houden voor toekomstig gebruik met voldoende licht- lucht en watertoetreding. Het totale percentage bedekking zegt weinig over de lokale bodemkwaliteit onder de beoogde installatie. Bij een 50% bedekking is het mogelijk om de helft van het terrein compleet af te dichten met oost-west panelen en de andere helft niet te bebouwen. Op deze manier scoort de inschrijver een laag % bodem bedekking terwijl de bodem kwaliteit onder het zonnepark drastisch wordt aangetast. Hierdoor verslechterd de bodem terwijl de inschrijver toch hoog scoort. Het criterium zal dus veel meer moeten sturen op een minimale rijafstand, hellingshoek oid om te garanderen dat de inschrijver niet alsnog een deel van het perceel compleet licht- lucht en waterdicht legt en de rest van het terrein onbenut laat. Is de Aanbestedende dienst bereid dit criterium aan te passen of additionele randvoorwaarden mee te geven zodat de gestelde doelen worden behaald?	Het doel van dit gunningscriterium is de bodem van het gehele perceel in dusdanige kwaliteit te behouden dat toekomstig gebruik van de grond mogelijk is, na de verwijdering van het zonnepark. De grondkwaliteit over het gehele perceel is daarom van belang. Indien een Inschrijver bewust ervoor kiest om de bodemkwaliteit voor een aanzienlijk deel drastisch te laten verslechteren, zal dit minstens tot additionele vragen vanuit de Beoordelingscommissie leiden en eventueel tot het terzijde leggen van de Inschrijving.
39	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Ten behoeve van onderhoud worden vaak open grasblokken geplaatst. Hierdoor ontstaan verstevigde paden in het zonnepark, terwijl het gras in tact blijft. Moeten deze voorzieningen worden meegenomen in het bedekkingspercentage? En zo ja, hoe? Mag de open ruimte tussen de grasblokken van het percentage worden afgetrokken zodat het pad minder zwaar weegt in de totale bedekking?	Alle verhardingen dienen meegenomen te worden in de berekening van de bedekkingsgraad van de grond. Indien er ruimte tussen de verhardingen is waardoor zon, water en lucht bij de bodem kan (zoals tussen grasblokken) telt dit niet mee voor de bedekking.
40	Biedboek	11	4.3.1 Omgang met bodem	Vanuit logistiek oogpunt kan het wenselijk zijn om op locatie een verplaatsbare container te plaatsen gedurende exploitatie. Hierin kunnen lokaal reserve onderdelen worden opgeslagen. Is dit toegestaan en moet deze verplaatsbare container meegenomen worden in de bedekkingsgraad?	Het is mogelijk een dergelijke container te plaatsen. Dit moet wel worden meegenomen in de bedekkingsgraad.
41	Biedboek	11	4.3.1 Beoordelingsronde 1: Omgang met bodem	Kunt u aangeven welk detailniveau het schetsontwerp minimaal moet hebben (locatie landschappelijke inpassing, locatie trafo's en hoogte, locatie van onderhoudspaden etc)?	Uit het schetsontwerp moet duidelijk worden hoeveel verhardingen worden aangebracht als percentage van het totale grondoppervlakte, en het schetsontwerp moet de haalbaarheidsstudie onderbouwen, in de zin dat het voor de Beoordelingscommissie duidelijk is dat de realisatie van het zonnepark realistisch en economisch haalbaar is.
42	Biedboek	11	4.3.1 Beoordelingsronde 1: Omgang met bodem	Kunt u aangeven of Inschrijver meerdere ontwerpen mag/kan indienen? Zonvolgend/niet zonvolgend?	Nee, er is sprake van één Inschrijving, onderbouwt met één schetsontwerp.
43	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	In de technische omschrijving die als bijlage bij het financieel criterium moet worden gegeven staat een beschrijving van gebruikte panelen incl vermogen, omvormers en andere apparatuur. In de tijd tussen afsluiten voorovereenkomst en realisatie van het project is het mogelijk dat bijv. de panelen verder verbeteren. We nemen aan dat het ontwerp en gebruikte apparatuur verder mogen worden geoptimaliseerd in periode tussen afsluiten voorovereenkomst en realisatie zolang % bodemverbruik en gevraagd basisbedrag niet veranderen. Klopt dit ?	Ja, met dien verstande dat het percentage bodembedekking en het Basisbedrag gelden als maxima. Een lagere bodembedekking of Basisbedrag mag wel.
44	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	De concept-Basisbedragen SDE++ voor najaar 2022 zijn bekend gemaakt, echter zijn deze nog niet definitief. Wij weten dus nog niet wat het definitieve Basisbedrag zal gaan zijn. Het Rijksvastgoedbedrijf creëert m.b.v. dit criterium dus vooral een indiening gebaseerd op voornamelijk een speculaties, is zij zich daar van bewust? Daarnaast duurt de benodigde vergunningsprocedure (inclusief zomerreces en zienswijzen periode) bij gemeente Almere qua tijdsbestek ook een aantal maanden, dus mogelijk wordt de SDE++ aanvraag pas in najaar 2023 gedaan. Hoe verwacht het Rijksvastgoedbedrijf dan dat er een realistische indiening m.b.t. het Basisbedrag SDE++ kan worden gedaan?	Het is aan de Inschrijver om voor zichzelf een inschatting te maken met welke Basisbedrag hij denkt dit project in de toekomst te kunnen realiseren. Het is niet de bedoeling dat de bieding is gebaseerd op speculaties. Door het organiseren van een competitieve tender gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat de winnaar het zonnepark goedkoper kan realiseren dan de maximale basisbedragen SDE++ voor najaar 2022 of 2023.
45	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	Er staat geschreven dat "De Inschrijver wordt daarmee verplicht dit Basisbedrag te gebruiken bij de daadwerkelijke SDE++ aanvraag". Met betrekking tot het inschatten van de materiaalprijzen betekend dit dat we ons moeten houden aan de budgettering van een project in 2023. Momenteel zijn de prijzen relatief hoog en de kans is groot dat tussen 2023 en 2024 de prijzen weer lager zullen zijn. Is het om deze reden ook mogelijk om binnen de voorwaarden pas in 2024 met de bouw aan te vangen?	Er gelden verschillende voorwaarden die van toepassing zijn op de aanvang van de bouw. Hierover worden afspraken gemaakt bij de aanvraag van de vergunningen en bij de subsidieaanvraag. Daarnaast is het Rijksvastgoedbedrijf middels de Voorovereenkomst bereid het perceel voor 2 jaar te reserveren voor de Exploitant. Dit is met een jaar te verlengen indien het uitblijven van de vergunningen of de financiering niet te verwijten is aan de Exploitant. Het is aan de Exploitant om met die verschillende voorwaarden een planning te maken.
46	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	Kunt u aangeven of onderdeel 1 van de haalbaarheidsstudie technische omschrijving van het Zonnepark hetzelfde document dient te zijn als gevraagd bij kwalitatief criterium omgang met bodem? In de tekst staat namelijk gelijk aan het document onder paragraaf 4.4 sub 1 dat de bijlage vormt bij de haalbaarheidsstudie.	De technische omschrijving van het zonnepark, zoals bedoeld als onderdeel 1 van de haalbaarheidsstudie, omvat onder andere een schetsontwerp. Dat schetsontwerp is hetzelfde schetsontwerp als u gebruikt bij het kwalitatieve gunningscriterium 'omgang met bodem'.
47	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	Indien de Inschrijver naast de SDE++-subsidie gebruik maakt van de SCE-subsidie, dient de Inschrijver als Basisbedrag het gemiddelde subsidiebedrag per MWh in. Uit de haalbaarheidsstudie dient te blijken hoe tot dit gemiddelde bedrag is gekomen. Als we later met een coöperatie samen gaan werken kunnen we dan nog aanspraak maken op deze subsidie?	De Inschrijver met wie de Voorovereenkomst wordt aangegaan dient zich bij de subsidieaanvraag te houden aan het geboden Basisbedrag. Indien er subsidie wordt aangevraagd voor een hoger Basisbedrag zal de Staat niet overgaan tot het vestigen van het Zakelijk Recht ten behoeve van de Wederpartij (zie artikel 2 lid 5 van de Voorovereenkomst). De Inschrijver mag een samenwerking met een coöperatie opzoeken en gebruik maken van de SCE-subsidie, maar zal geen Zakelijk Recht ontvangen als het Basisbedrag hierdoor hoger wordt dan aangegeven in de Inschrijving.

48	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	Kunt u specifieker zijn over wat bedoeld wordt met de wijze waarop de opgewekte elektriciteit wordt getransporteerd. Wat willen jullie precies weten?	Het is voor de haalbaarheidsstudie van belang op welke wijze de opgewekte elektriciteit wordt ingevoegd op het net, lokaal wordt verkocht of anderzijds wordt opgeslagen of vervoerd. Door inzicht te krijgen in de transportplannen van de Inschrijver kan beoordeelt worden of de realisatie- en transportkosten realistisch zijn opgenomen in de haalbaarheidsstudie.
49	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	Kunt u specifieker zijn over wat bedoeld wordt met technische onderbouwing? Wat willen jullie precies weten?	De technische onderbouwing geeft een geschreven toelichting bij het schetsontwerp. Het dient als een introductie op de verdere haalbaarheidsstudie waarin het voor de Beoordelingscommissie duidelijk wordt wat de Inschrijver wil gaan realiseren.
50	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	Kunt u aangeven aan wat voor voorwaarden de meest recente jaarrekening aan moet voldoen om inzicht te geven in het eigen vermogen? En kunt u aangeven of het eigen vermogen van het moederbedrijf relevant is?	De jaarrekening moet onderbouwen dat de financiële constructie die wordt gebruikt voor de realisatie van het zonnepark een realistische en uitvoerbare constructie is. Aan het jaarverslag zitten geen additionele eisen. Indien er vermogen wordt geïnvesteerd vanuit het moederbedrijf dient dit duidelijk te worden aangegeven in de haalbaarheidsstudie, alsmede dat dit moederbedrijf beschikt over dat vermogen.
51	Biedboek	12	4.4 Financieel criterium	Is er een minimaal vermogen (MWp) dat op het terrein moet worden gerealiseerd? In theorie is het namelijk mogelijk om de tender te winnen met een minimaal aantal panelen. Indien slechts enkele panelen op het perceel worden gelegd, zal de inschrijver altijd winnen m.b.t. Laagste percentage bedekkingsgraad, en zal het park extreem goedkoop zijn omdat er wellicht niet eens SDE noodzakelijk is als het uit eigen middelen wordt gefinancierd. Op deze manier ontstaat er een situatie dat de tender te winnen valt met slechts een aantal MWp en het terrein grotendeels ongebruikt blijft. Dit lijkt niet in lijn met het doel van Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere om een significante bijdrage te leveren aan het opwekken van duurzame energie?	Nee, er wordt geen minimaal vermogen opgelegd. Hiermee hoeft het niet zo te zijn dat gewonnen kan worden met een 'minimaal aantal panelen'. Het ligt voor de hand dat een extreem klein park als onrealistisch wordt beoordeeld nu er significante investeringskosten nodig zijn voor de realisatie van het zonnepark. Het is aan de Inschrijver om het perceel naar zijn eigen overwegingen zo optimaal mogelijk te benutten, gelet op de gestelde kaders/eisen en de Gunningscriteria.
52	Biedboek	13	4.4.2 Financieringsplan	Voor ons is het niet helemaal duidelijk of de aangeleverde stukken tijdens de Aanmeldfase voldoende zijn voor het financieringsplan in de Inschrijffase. Kunt u bevestigen dat dit wel of niet zo is?	Het financieringsplan dat we vragen in de inschrijffase is uitgebreider dan de bewijsstukken die werden gevraagd tijdens de aanmeldfase om financiële draagkracht aan te tonen. Het financieringsplan moet voldoen aan alle eisen uit §4.4.2 van het Biedboek. Ter onderbouwing van dat financieringsplan dient inzicht te worden gegeven in het eigen vermogen. Daaruit moet blijken dat het financieringsplan realistisch is. Jaarverslagen en accountantsverklaringen uit de Aanmeldfase mogen hier wederom voor gebruikt worden.
53	Biedboek	14	4.5 Beoordelingsmethode	Kunt u specificeren en toelichten waarom alleen van de eerste drie Inschrijvers met het laagste percentage bodembedekking ook het tweede Gunningscriterium beoordeeld wordt? Het doel van dit criterium is dat de bodemkwaliteit ten behoeve van toekomstig gebruik zoveel mogelijk op peil dient gehouden te worden. Vanuit ons perspectief wordt het doel door middel van voorgesteld toetsingscriteria niet (volledig) ondersteunt. Het gevolg is dat dit kan leiden tot vreemde resultaten waardoor kwalitatief goede projecten afvallen (bijvoorbeeld zeer kleine parken van maar 1 hectare/1,5MWp). Het zou zonde zijn van het beschikbaar stellen van de locatie dat hier niet optimaal gebruik van wordt gemaakt. Zouden jullie dit criterium willen heroverwegen en bijvoorbeeld meer partijen door laten tot de volgende ronde of een minimum MWp stellen?	Het doel van dit gunningscriterium is de bodem van het gehele perceel in dusdanige kwaliteit te behouden dat toekomstig gebruik van de grond mogelijk is, na de verwijdering van het zonnepark. De grondkwaliteit over het gehele perceel is daarom van belang. De Beoordelingscommissie zal onderzoeken welke drie Inschrijvingen het meeste ruimte laten voor de bodem, gelet op het doel. Hiervoor is gekozen om Partijen daadwerkelijk te stimuleren na te denken over efficiënt ruimtegebruik, waarbij behoud van bodemkwaliteit en het opwekken van energie gecombineerd worden. Extreem kleine parken, zoals het voorbeeld in de vraag, lijken niet voor de hand te liggen nu het onrealistisch is dat deze gerealiseerd kunnen worden gelet op de investeringen die gedaan moeten worden voor de aanleg van het zonnepark.
54	Biedboek	14	4.5.2 Beoordelingsronde 1: Kwalitatief Gunningscriterium	realistisch percentage": wat wordt daarbij als richtlijn gehanteerd ?	De Beoordelingscommissie beoordeelt of de hoeveelheid te verwachten opgewekte energie wel overeenkomt met de grootte van het zonnepark en de hoeveelheid en efficiëntie van de zonnepanelen. Wanneer blijkt dat het onrealistisch is wat de geplande grootte van het zonnepark aan voorziene elektriciteit opwekt, wordt de Inschrijving terzijde gelegd. Daarnaast beoordeelt de Commissie of het percentage dat is aangegeven ook overeenkomt met het schetsontwerp, en of dit schetsontwerp realistisch uitvoerbaar is gezien de investering die moet worden gedaan voor de realisatie van het zonnepark en het beschikbaar aantal m2 perceel wat wordt aangeboden.
55	Biedboek	14	4.5.2 Beoordelingsronde 1: Kwalitatief Gunningscriterium	In de eerste beoordelingsronde beoordeelt de Beoordelingscommissie het kwalitatieve Gunningscriterium zoals gepresenteerd in het schetsontwerp plus berekening. Op basis van deze ingediende stukken beoordeelt de Beoordelingscommissie of het aangeleverde percentage realistisch is. Bij een onrealistisch percentage, zal de gehele Inschrijving terzijde worden gelegd. Kunt u aangeven wat de definitie van een onrealistisch percentage is, en waarop dat wordt bepaalt?	De Beoordelingscommissie beoordeelt of de hoeveelheid te verwachten opgewekte energie wel overeenkomt met de grootte van het zonnepark en de hoeveelheid en efficiëntie van de zonnepanelen. Wanneer blijkt dat het onrealistisch is wat de geplande grootte van het zonnepark aan voorziene elektriciteit opwekt, wordt de Inschrijving terzijde gelegd. Daarnaast beoordeelt de Commissie of het percentage dat is aangegeven ook overeenkomt met het schetsontwerp, en of dit schetsontwerp realistisch uitvoerbaar is gezien de investering die moet worden gedaan voor de realisatie van het zonnepark.
56	Biedboek	15	4.5.3 Beoordelingsronde 2: Financieel Gunningscriterium	Kunt u aangeven hoe bedekkingsgraad moet worden berekend van een zonvolgend systeem? En hoe wordt gekeken naar de hoogte en de hoek van de panelen?	Bij zonvolgende systemen dient alleen de fundatie tot de dekkingsgraad gerekend te worden. Hierbij gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat door de rotatie van de panelen de grond om de fundatie heen op enig moment van de dag wordt blootgesteld aan licht en regen. De hoogte en hoek van de panelen is niet relevant voor de bedekkingsgraad. Voor de bedekkingsgraad van stationaire panelen moet gekeken worden naar de bedekking van de bodem, van bovenaf bezien.
57	Biedboek	15	4.5.3 Beoordelingsronde 2: Financieel Gunningscriterium	Bij een zonvolgend systeem gelden bij de SDE++ nog enkele aanvullende eisen voor de berekening. Kunt u aangeven wat de aanvullende eisen zijn?	Bij zonvolgende systemen draaien de panelen automatisch mee met de stand van de zon. U kunt hiermee een hogere energieproductie boeken. Zonvolgende systemen hebben hogere investeringskosten dan standaardsystemen. Maar ze hebben ook een hoger aantal vollasturen die voor subsidie in aanmerking komt. Daardoor zijn de basisbedragen en correctiebedragen hetzelfde. Voor zonvolgende systemen is een haalbaarheidsstudie verplicht. Daarbij is de eis opgenomen om aanvullend een energieopbrengstberekening mee te sturen. Op basis daarvan kunnen we het maximaal aantal vollasturen vaststellen.
58	Biedboek	15	4.5.3 Beoordelingsronde 2: Financieel Gunningscriterium	In dit artikel staat beschreven: uit de haalbaarheidsstudie moet blijken dat de realisatie van het Zonnepark: uitvoerbaar is; technisch haalbaar is; financieel haalbaar is; economisch haalbaar is. Kunt u per punt specifieker zijn wat de definitie is haalbaarheid en hoe dit wordt gecontroleerd/gemeten?	De Beoordelingscommissie beoordeelt of de uitgangspunten in de haalbaarheidsstudie realistisch zijn en de gehanteerde getallen resulteren in een uitvoerbaar plan. Doel hiervan is controleren of er geen foutieve of onrealistisch plannen worden ingediend, enkel om een hoger score te behalen in de Openbare Inschrijving.
59	Biedboek	19	5.10 Totstandkoming overeenkomsten	In Artikel 5.10.3 staat "De voorwaarden en bepalingen in de Voorovereenkomst zijn vanaf het moment van de Gunning van toepassing op de onderlinge rechtsverhouding tussen de Staat en de Inschrijver." Mag er een red line gemaakt worden op de voorovereenkomst?	Nee, de Voorovereenkomst wordt aangegaan op het moment van Gunning. Partijen kunnen met wederzijds goedvinden de overeenkomst nog op kleine punten aanpassen om aan te sluiten bij de realiteit en de Inschrijving van de Inschrijver aan wie is gegund. De hoofdlijnen van de Voorovereenkomst zijn echter niet meer aan te passen.
60	Biedboek	20	5.10.4 Totstandkoming overeenkomsten	Wordt met de kwalitatieve en financiële criteria uitsluitend het %bodembedekking en het basisbedrag bedoeld ? Zo nee, wat wel?	Ja
61	A4 Vooronderzoek bodem	28	KLIC	Zijn er leidingen of ander materiaal in de bodem verwerkt waar wij rekening mee dienen te houden tijdens de bouw? Is het wellicht mogelijk om een link van de online KLIC viewer te ontvangen?	De informatie die bekend is bij de Staat staat in bijlage 6 bij A4 Vooronderzoek Bodem. De Inschrijver kan zelf een online KLIC onderzoek uitvoeren.
62	A5 Randvoorwaarden TenneT	2		Mag de TenneT zone publiekelijk toegankelijk gemaakt worden voor recreatieroutes of doeleinden?	TenneT heeft hierover het volgende opgenomen in de voorwaarden (zie bijlage A5): *"Mogelijke aan te leggen fiets- en wandelpaden kunnen een uitnodigende werking hebben om recreatieve activiteiten in dit gebied te gaan verrichten. Het is van groot belang dat mensen rekening houden met de aanwezigheid van de hoogspanningslijnen. Om levensgevaarlijke situaties te voorkomen verzoeken wij nadrukkelijk om activiteiten zoals vliegeren, vissen en het inklimmen in hoogspanningsmasten onder de aandacht te brengen. Dit kan door het plaatsen van waarschuwingsborden bij de ingang van de belemmerde strook."* Wij raden aan verdere plannen af te stemmen met TenneT.

63	A6 Randvoorwaarden materiaalbeheer	1	Technisch - Randvoorwaarden	Er wordt gevraagd om een minimale afstand tussen de panelen van 2 cm. Kan bevestigd worden dat dit enkel betrekking heeft over de lengte richting (dus de richting die onder een hoek staat)?	Ja
64	A7 Raadsbesluit	1	Design	Heeft de maximale hoogte van 2,7 meter ook betrekking op het inkoop station? Deze zijn normaliter namelijk rond de 3,5 meter hoog.	Volgens Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2.18 zijn bouwwerken voor nutsvoorzieningen vergunningsvrij met een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal vloeroppervlakte van 15 m2
65	A7 Raadsbesluit	1	Hoogte panelen (2.7m)	Kunt u aangeven of de panelen tijdelijk boven de 2.7m mogen uitkomen, in geval van een bewegend object (denk aan zonvolgsystemen)?	Nee, de maximale toegestane hoogte is 2,70 meter.
66	A7 Raadsbesluit	1	Hoogte panelen (2.7m)	Kunt u heroverwegen om de hoogte van de panelen (2.7) te verhogen voor het optimaliseren van het ontwerp?	Nee, dit ligt vast in het Raadsbesluit van 5 maart 2020.
67	A7 Raadsbesluit	9	Hoogte inkoopstation netbeheerder	Er wordt gesteld dat de maximale hoogte van het zonnepark (paneelopstellingen, schakelkasten en transformatorhuisjes) niet hoger mogen zijn dan 2,7m. Uit het programma van eisen van Liander volgt dat een betreedbaar inkoopstation mogelijk hoger kan zijn dan 2,7m, namelijk max. 3,0m. Kunnen jullie bevestigen dat dit is toegestaan?	Volgens Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2.18 zijn bouwwerken voor nutsvoorzieningen vergunningsvrij met een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal vloeroppervlakte van 15 m2.
68	A7 Raadsbesluit	9	Hoogte transformator huisjes	Er wordt gesteld dat de maximale hoogte van het zonnepark (paneelopstellingen, schakelkasten en transformatorhuisjes) niet hoger mogen zijn dan 2,7m. Mag de grens voor de transformatorhuisjes worden verhoogd naar 3,0m?	Volgens Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2.18 zijn bouwwerken voor nutsvoorzieningen vergunningsvrij met een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal vloeroppervlakte van 15 m2.
69	A7 Raadsbesluit	1	Maximale hoogte	Momenteel is de maximale hoogte vastgesteld op 2,7meter. Vaak zien we in de praktijk dat het inkoop station van de netbeheerder hogere is dan dit maximum (3 3.30m). Deze nutsvoorzieningen hebben standaard groottes die door de netbeheerder (vanwege veiligheidseisen) worden bepaald en opgelegd aan de inschrijver (betreedbaar inkoopstation). Kan de Aanbestedende dienst conformeren dat deze standaard inkoopstations zijn toegestaan en hier niet speciale maatregelen voor getroffen hoeven te worden om deze te conformeren aan de maximale hoogte?	Volgens Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2.18 zijn bouwwerken voor nutsvoorzieningen vergunningsvrij met een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal vloeroppervlakte van 15 m2.
70	A7 Raadsbesluit	1	Opstelling paneel configuratie	In het Raadsbesluit staat dat de panelen perceelgrens volgend moeten zijn, parallel aan de snelweg en dat zowel oost-west als zuid configuraties zijn toegestaan. Deze perceelgrensvolgende eis komt niet meer terug in de restricties vanuit de tender zoals beschreven in de leidraad en de randvoorwaarden materieel beheerder. Welk document is hierin leidend en moet worden nageleefd?	De zonnepanelen in het zuidwestelijk deel (tussen de Trekweg, A6, Ibispad en de Spectrumdreef) staan in een zuid opstelling, parallel aan de snelweg; de panelen op het noordoostelijk deel (voormalig gronddepot) mogen ook in een oost-west opstelling staan.
71	A7 Raadsbesluit	1	Participatie	Welk percentage van participatie van de totale investering wordt er verwacht uit te zetten? Tegen welk rente percentage?	Substantieel, er moet participatie plaatsvinden met omvang van enige betekenis. Er is conform het Raadsbesluit geen ondergrens afgegeven. Het percentage voor rente is niet aan de gemeente maar aan de Exploitant.
72	A7 Raadsbesluit	2	Planschade	Wat is het draagvlak van de omwonenden aangaande dit initiatief? Zijn er notulen van bewonersbijeenkomsten?	Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest met omwonenden. Hier zijn de verschillende mogelijkheden besproken met betrekking tot de toegestane planologische ruimte voor het zonnepark. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het Raadsbesluit, zoals gedeeld via Biedboek. Voor de komst van een zonnepark is dan ook voldoende draagvlak. Wel zijn omwonenden erg benieuwd naar de uiteindelijke inrichting en uitwerking van het zonnepark. Daar worden omwonenden ook graag bij betrokken. Het is aan de Exploitant, eventueel met hulp van de gemeente, om dit proces op touw te zetten.
73	A7 Raadsbesluit	7	Design	Er wordt gesproken over het voorkomen van lichtreflectie door zuidwestelijke delen van het gebied en door de zuid opstelling te kantelen tot deze parallel is aan de snelweg. Is dit een harde eis? Wat zijn de voorwaarden hierbij indien met gebruik maakt van een tracking systeem welke uiteraard niet continue parallel gekanteld zal zijn aan de snelweg?	Zonvolgende systemen zijn niet bij voorbaat uitgesloten. Een oost-west opstelling in de zuidwestelijke delen van het gebied zijn niet toegestaan. Of er voorwaarden met betrekking tot lichtreflectie worden verbonden aan het gebruik van een zonvolgend systeem in de vergunningen is niet op voorhand te zeggen.
74	A7 Raadsbesluit	8	DNO	Waar ligt onderstation De Vaart precies? Wat is de afstand tot het perceel / de beoogde locatie voor de aansluiting?	Aan de Strubbenweg, Almere. De precieze afstand van de aansluiting hangt af van het tracé dat overeengekomen wordt met de vergunning verlenende instanties en de grondeigenaren.
75	A7 Raadsbesluit	8	Missende documenten	De volgende documenten missen nog naar onze mening: - Onderzoeksrapport Zonneveld Almere Buiten A6; - Verslag openbare inloopbijeenkomst Zonneveld Almere Buiten A6 (25 september 2019). Achterliggende stukken - Collegevoorstel voorkeursvariant Zonneveld Almere Buiten A6 Graag ontvangen wij deze ter inzage.	Deze zullen we uploaden via Biedboek.
76	A7 Raadsbesluit	9	Oriëntatie zonnepark (besluit 4c.)	Het raadsbesluit geeft aan dat oriëntatie van het zonnepark parallel aan de snelweg moet worden gepositioneerd. Is een 180 graden zuid georiënteerd zonnepark ook toegestaan?	De zonnepanelen in het zuidwestelijk deel (tussen de Trekweg, A6, Ibispad en de Spectrumdreef) staan in een zuid opstelling, parallel aan de snelweg; de panelen op het noordoostelijk deel (voormalig gronddepot) mogen ook in een oost-west opstelling staan. Een afwijkende opstelling van de zonnepanelen, t.o.v. het Raadsbesluit, kan leiden tot mogelijke bezwaren van de omgeving.
77	A11 Onderzoek Lichtreflectie	25	Conclusies	Verschillende varianten (o.a. parallel aan de snelweg) worden hier besproken voor de oriëntatie van de zonnepanelen, terwijl de gemeente Almere een Zuidopstelling voorschrijft. Wilt U bevestigen dat een zuidopstelling parallel aan de snelweg vereist is (dus een zuidoost opstelling)?	De zonnepanelen in het zuidwestelijk deel (tussen de Trekweg, A6, Ibispad en de Spectrumdreef) staan in een zuid opstelling, parallel aan de snelweg; de panelen op het noordoostelijk deel (voormalig gronddepot) mogen ook in een oost-west opstelling staan. Een afwijkende opstelling van de zonnepanelen, t.o.v. het Raadsbesluit, kan leiden tot mogelijke bezwaren van de omgeving.
78	B4 Exploitatieberekening			Gaarne duidelijkheid geven over de definitie van de haalbaarheidsstudie (wel of niet alleen Bijlage B4) en inzicht geven hoe de beoordelingscommissie over een SDE periode van 15 jaar omgaat met de uitkomsten van de bijlage B4, welke negatief zullen zijn.	Zie hiertoe paragraaf 4.4 van het Biedboek. De exploitatieberekening (bijlage B4) is slechts een onderdeel van de haalbaarheidsstudie. Verder omvat de haalbaarheidsstudie een technische omschrijving, een financieringsplan en een energieopbrengstberekening. De exploitatieberekening zal tevens gehanteerd worden bij de uiteindelijke SDE-aanvraag. Indien de exploitatie over 15 jaar negatief is, maar over de gehele looptijd van het zonnepark, geef dan in de haalbaarheidsstudie duidelijk aan wat de restwaarde van het zonnepark na 15 jaar is, en op welke wijze er toch sprake is van een positieve businesscase.
79	B10 Inschrijvingsformulier	2	Basisbedrag inschrijving	Er wordt gevraagd om het Basisbedrag voor de SDE++ aanvraag in te vullen in euro's. Kunt u bevestigen dat dit in Euro/MWh dient te worden ingediend, met één cijfer achter de komma?	Het basisbedrag wordt uitgedrukt in €/MWh en is een getal met maximaal 1 decimaal achter de komma.
80	B10 Inschrijvingsformulier	2	Basisbedrag inschrijving	Op dit moment is er weinig bekend over de SDE++ bedragen in 2022 en eventueel 2023. We begrijpen dat er uiteindelijk geen hóger SDE++ bedrag mag worden ingediend dan het bedrag waarmee er in formulier B10 wordt ingediend. Kunnen jullie bevestigen dat er eventueel wel een láger SDE++ bedrag mag worden ingediend?	Ja, dat mag. Het geboden Basisbedrag wordt opgenomen in de voorovereenkomst als maximum Basisbedrag dat bij de subsidieaanvraag gehanteerd mag worden.
81	B10 Inschrijvingsformulier	3	Blauwe vak	Kunt u aangeven dat het niet klopt dat er in deze fase een formulier opgave referentieprojecten moeten worden aangeleverd?	Dat klopt inderdaad niet. Er wordt een nieuw Inschrijfformulier geupload via biedboek.nl
82	C Juridisch Kader			In hoeverre zijn de anterieure en andere overeenkomsten nog onderhandelbaar?	De overeenkomsten zijn in concept opgemaakt en op basis van de plannen van de Exploitant kunnen deze op kleine punten nog worden aangepast. Hierbij dienen de hoofdlijnen van de overeenkomsten niet te worden veranderd, aangezien dat het karakter van de Openbare Inschrijving kan veranderen.

83	C1 Voorovereenkomst	3	Artikel 3.4	Ten behoeve van de financierbaarheid van het gehele project dient de ontbindende voorwaarde iets genuanceerd te worden, hierbij doen wij onderstaand voorstel: aanpassing tekst: 4.De Voorovereenkomst wordt aangegaan onder de voor de Wederpartij ontbindende voorwaarde dat de Wederpartij niet uiterlijk op *** een financiering ter hoogte van *** onder de voor Wederpartij acceptabele voorwaarden heeft verkregen, op welke ontbindende voorwaarde door de Wederpartij slechts onder een gemotiveerde opgave van redenen en onder overlegging van de benodigde schriftelijke documenten een beroep kan doen. Een beroep op deze ontbindende voorwaarde dient te allen tijde schriftelijk te worden gedaan.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Verder lijkt de toevoeging aan deze bepaling in het nadeel te werken van de Wederpartij. Met de huidige bepaling is het aan de Wederpartij om aan te tonen dat het niet gelukt is om een volledige financiering rond te krijgen. Of een bepaalde hoogte van die financiering voldoende is, dan wel of de voorwaarden daarvan acceptabel zijn, is nu aan de Wederpartij. Het Rijksvastgoedbedrijf ziet niet waarom het de Wederpartij helpt om dat bedrag vooraf vast te leggen, nu het mogelijk is dat veranderende omstandigheden eisen dat er een hogere financiering wordt verkregen.
84	C1 Voorovereenkomst	4	Artikel 6.2	Als Voorovereenkomst eindigt buiten schuld van Wederpartij, zou zij niet meer verplicht moeten zijn de kosten en belastingen te betalen volgens art. 6.1. Zou u dit kunnen bevestigen danwel aanpassen?	Het gaat in artikel 6.2 over de kosten/belasting etc. die gemaakt zijn op het moment dat de Voorovereenkomst van kracht was, maar pas in rekening worden gebracht nadat de Voorovereenkomst om wat voor reden dan ook is geëindigd. Kosten en belastingen die plaatsvinden na het einde van de Voorovereenkomst vallen hier uiteraard niet onder.
85	C1 Voorovereenkomst	4	Artikel 7.1. (nieuw lid)	Gezien de geringe beschikbare informatie over de locatie is het voor Exploitant lastig in te schatten of de uiteindelijke condities in de praktijk ook daadwerkelijk voldoen aan de vereisten om het Zonnepark te realiseren. Hierdoor is het zaak om dit als ontbindende voorwaarde op te nemen in de documentatie of het terrein geschikt te maken voor het Zonnepark. Voorstel voor toevoeging nieuw lid VI: Dat het Perceel voor realisatiedatum van het Zonnepark volledig geschikt is voor de ontwikkeling, bouw, het beheer, het onderhoud, de inspectie, het herstel, de vervanging, het verleggen, vernieuwen, gebruiken, instandhouden, de eventuele wijziging, en de exploitatie van het Zonnepark gedurende de productieperiode en de afbouwperiode van vijfentwintig (25) jaren en 6 maanden.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Indien de grond daadwerkelijk ongeschikt blijkt voor de realisatie van een zonnepark ligt het voor de hand om de ontbindende voorwaarde in artikel 2 lid 4 te gebruiken.
86	C1 Voorovereenkomst	4	Artikel 7.2.	Gezien de significante investering van Exploitant in het voortraject is het vanuit risicoperspectief gewenst een tegemoetkoming te ontvangen indien de door de Staat afgegeven garanties het Zonnepark niet op de voorgenomen wijze en op basis van de verkregen financiering kan worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Ons voorstel is om Artikel 7.2 te wijzigen in: 2.De Staat zal, zodra zich één van de hierboven genoemde rechtsfeiten na de Sluitingsdatum, doch vóór de Overdrachtsdatum voordoet, Wederpartij hierover informeren, zulks terstond nadat de Staat van een daartoe strekkende mededeling kennis heeft genomen en, indien noodzakelijk, met Wederpartij in overleg treden over de gevolgen hiervan waaronder de mogelijkheid tot terugbetaling van (een gedeelte van) de reserveringsvergoeding die tot die tijd is voldaan/verschuldigd is. Een wijziging als bedoeld in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Voorovereenkomst tenzij het bedoelde rechtsfeit zodanig van aard is dat het Zonnepark niet langer op de ten tijde van de Sluitingsdatum voorgenomen wijze met de voorgenomen financiering kan worden ontwikkeld, gerealiseerd en/of geëxploiteerd.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Een terugbetaling van de reserveringsvergoeding kan aan de orde zijn in de bespreking (afhankelijk van de omstandigheden van het geval), maar wordt niet vooraf toegezegd nu dit tegen het idee ingaat dat de Exploitant hier voor eigen rekening en risico een zonnepark wenst aan te leggen.
87	C1 Voorovereenkomst	4	Artikel 7. II	Een garantie om ergens 'niet bekend' mee te zijn is onvoldoende. Exploitant heeft meer garantie nodig ook in verband met financierbaarheid en risico voor de financier. Het is de verantwoordelijkheid van de Staat om zich van dit feit te vergewissen en haar zorgplicht hiervoor te dragen. Voorstel om tekst volledig aan te passen naar: Dat vanwege publiek- of privaatrechtelijke gronden het Perceel niet te koop moet worden aangeboden aan derden en dat er ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan, noch zullen deze verplichtingen op de Ingangsdatum bestaan;	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. De Staat heeft zich vergewist van hetgeen is opgenomen in artikel 7, en kan daardoor niet meer toezeggen dan dat het niet bekend is met een van de opgenomen gronden.
88	C1 Voorovereenkomst	4	Artikel 8	Het artikel moet in lijn worden gebracht met de garanties die de Staat in de Voorovereenkomst biedt. Ons voorstel is om artikel 8 als volgt aan te passen: Het Perceel is eerst voor rekening en risico van Wederpartij vanaf de Overdrachtsdatum zonder afbreuk te doen aan de gegeven garanties in deze Voorovereenkomst.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Daarnaast is het onduidelijk waarom de huidige tekst van artikel 8 een afbreuk zou doen aan de garanties uit artikel 7.
89	C1 Voorovereenkomst	5	Artikel 9.3	Ter verduidelijking van de positie van de Wederpartij wensen we artikel 9.3 tekstueel aan te passen om aan te geven dat het gaat om 'geleden schade' wat onder andere de investering betreft en op die manier aansluiten bij de wettelijke bepalingen van Boek 6 BW. Voorstel om als volgt aan te passen: Indien de Voorovereenkomst eindigt door ontbinding als bedoeld in dit artikel heeft de Wederpartij recht op vergoeding van de door al haar geleden schade. Ook ontvangen we graag de bevestiging dat de reserveringsvergoeding ook onder geleden schade valt, wat door de Staat vergoed zal worden.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. De vergoeding wordt gezamenlijk vastgesteld op basis van de gedane investeringen. De reserveringsvergoeding is een dergelijke investering.
90	C1 Voorovereenkomst	5	Artikel 9.4	Met de verduidelijkingslag van artikel 9.3 is artikel 9.4 overbodig geworden. Ons voorstel is om dit artikel te verwijderen indien artikel 9.3 conform verzoek is aangepast.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. Zie tevens het antwoord op de vorige vraag.
91	C1 Voorovereenkomst	5	Artikel 9.5	Het is aan de Staat om de Voorovereenkomst te ontbinden waarbij zij een belangenafweging zal maken. De inschrijver is van mening dat De Staat dit zelf in de hand heeft, waardoor verrekening niet redelijk is. Er van uitgaande dat de Staat bij het uitzetten van de A6 tender al een belangenafweging en voldoende onderzoek heeft verricht naar de impact en algemene belangen en heeft besloten de A6 tender uit te zetten, is van het verrekenen van wat de Staat uit de Voorovereenkomst te vorderen heeft door dit in mindering te brengen op de schadevergoeding van de Wederpartij niet aan de orde. In het kader van vorenstaande verzoeken wij de verwijdering van artikel 9.5.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. De vergoeding wordt gezamenlijk vastgesteld, het is mogelijk dat er daardoor geen vorderingen meer over zijn. Het is echter ook mogelijk dat er nog wel vorderingen zijn. Daarom handhaaft de Staat deze bepaling.
92	C1 Voorovereenkomst	5	Artikel 10.1	De termijn van 8 dagen is erg kort voor beiden partijen. We verzoeken u deze termijn te wijzigen naar 10 werkdagen.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. De Staat acht 8 dagen na een ingebrekestelling voldoende, nu voorafgaand aan een ingebrekestelling zowel betalingsherinneringen en aanmaningen verstuurd zullen zijn.
93	C1 Voorovereenkomst	5	Artikel 13.3	Om uniformiteit te creëren in de documentatie verzoeken wij om één bevoegde rechter aan te wijzen. Op dit moment wordt zowel de rechter te 's-Gravenhage als Midden-Nederland aangewezen. Kunt u hiervoor een keuze maken?	De Voorovereenkomst sluit u met de Staat der Nederlanden, die ervoor kiest de bevoegd rechter te Den Haag aan te wijzen. De anterieure overeenkomst sluit u met de gemeente Almere, die ervoor kiest de bevoegd rechter te Midden-Nederland aan te wijzen.

94	C1 Voorovereenkomst	6	Voorstel voor toevoeging nieuw artikel 16	Alle aanmelders hebben baat bij het vooraf kunnen inschatten van de risico's en het limiteren van de aansprakelijkheid draagt daaraan bij. We stellen voor om de aansprakelijkheid van Wederpartij te limiteren in een nieuw artikel 16 tot het volgende: 16. De aansprakelijkheid van de Wederpartij is te allen tijde beperkt tot directe schade, met uitsluiting van gevolgschade, ter hoogte van de door Wederpartij daadwerkelijk betaalde bedragen aan de Staat onder deze Voorovereenkomst.	De concept voorovereenkomst en concept akte die de Staat hanteert zijn met zorg opgesteld en worden landsbreed gebruikt. Wij zijn niet voornemens om standaardteksten in onze concepten aan te passen. De Exploitant gaat voor eigen rekening en risico een zonnepark aanleggen, het is onduidelijk waarom de Exploitant niet aansprakelijk zou zijn voor de gevolgschade die ontstaat naar aanleiding van eigen handelen.
95	C1 Voorovereenkomst			Er wordt gesproken over een erfpachtrecht met afhankelijk opstalrecht. Kunt u aangeven wat de achterliggende overweging is voor deze constructie? Is het de bedoeling dat de Staat het perceel in erfpacht uitgeeft aan het RVB? Er is geen juridische 'logische' onderbouwing voor deze combinatie aangezien uit de akte blijkt dat het een bilaterale akte is. Als het erfpachtrecht wel in andere handen is dan is het project niet financierbaar met een afhankelijk recht. Het vestigen van een erfpachtrecht geeft aan de Exploitant al het recht van gebruik en daar het Zonnepark afgebouwd dient te worden zijn er geen goede gronden voor te bedenken. We wensen of uitsluitend met een erfpachtrecht of opstalrecht te werken. Kan voor één van de twee een keuze gemaakt worden?	Het Rijksvastgoedbedrijf is onderdeel van de Staat der Nederlanden. Het Rijksvastgoedbedrijf geeft de grond dan ook namens de Staat in gebruik aan de Exploitant middels een zelfstandig Recht van Erfpacht en een daarvan afhankelijk Recht van Opstal. Het is aldus een bilaterale akte tussen de Staat en de Exploitant. De keuze voor een combinatie van rechten is erin gelegen dat het erfpachtrecht ervoor zorgt dat de Exploitant de grond mag gebruiken als ware hij eigenaar (binnen de voorwaarden van de akte) en het afhankelijk opstalrecht ervoor zorgt dat natrekking wordt doorbroken en de Exploitant eigenaar blijft van de zonnepanelen. Indien de Exploitant ten tijde van het vestigen van Zakelijke Recht enkel een Recht van Erfpacht wenst, zonder een daarvan afhankelijk Recht van Opstal, is dat mogelijk.
96	C2 Akte	5	Definitie	Productieperiode is inclusief de periode benodigd vóór de afbouw en exclusief de periode benodigd voor de opbouw). Er wordt niet geproduceerd tijdens de afbouw, dus dat is niet logisch.	Klopt, dat is niet logisch en niet de bedoeling. De definitie wordt zo aangepast dat duidelijk is dat de Afbouwperiode niet is inbegrepen in de Productieperiode. Zie hiertoe artikel 4 van de conceptakte.
97	C3 Algemene Erfpachtsvoorwaarden	7	Artikel 14	Moeten de landschappelijke inpassingselementen na exploitatie worden verwijderd? Denk hierbij aan beplanting, water/ recreatie elementen en/of bomen in de groenzone?	Het perceel moet aan het einde van de looptijd ten genoegen van de Staat worden opgeleverd. In principe is dit terug in de oorspronkelijke staat zoals bij aanvang van het zakelijk recht. Het is mogelijk dat de Staat de handhaving van opstallen of beplanting verlangd of tolereert, maar dit is niet op voorhand toe te zeggen en afhankelijk van het grondgebruik na de exploitatie van het zonnepark.
98	C5 Anterieure Overeenkomst	8	Art 6.3.a	3,10m is een gebruikelijke hoogte voor transformatorstations. Kunnen we ervan uitgaan dat dat toegestaan is?	Volgens Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 2.18 zijn bouwwerken voor nutsvoorzieningen vergunningsvrij met een maximale hoogte van 3 meter en een maximaal vloeroppervlakte van 15 m2.
99	C5 Anterieure Overeenkomst	11	Artikel 10.1	Aan de zijde van de gemeente is dit de verantwoordelijkheid van de gemeente. De Initiatiefnemer hoeft niet aan te besteden. Ons voorstel is om dit artikel dan ook in zijn geheel te verwijderen.	In het artikel staat beschreven dat zowel de gemeente Almere als de initiatiefnemer(s) ervan uitgaan dat hun onderlinge rechtsverhouding niet onderhevig is aan aanbestedingsvoorschriften. Dat neemt niet weg dat bepaalde handelingen of werkzaamheden die de initiatiefnemer verricht of in zijn/haar opdracht laat verrichten, mogelijk toch aanbestedingsplichtig kunnen zijn. Dat zal de initiatiefnemer scherp voor ogen moeten (blijven) houden. De gemeente Almere heeft geen zicht en invloed op het handelen van de initiatiefnemer en diens opdrachtnemers. In dit artikel wordt onder meer de risicoverdeling dienaangaande beschreven en die is en blijft relevant. Het artikel blijft derhalve volledig is stand en wordt niet gewijzigd.
100	C5 Anterieure Overeenkomst	11	Artikel 11	Waarom hanteert de gemeente Almere in de Anterieure Overeenkomst een additionele exploitatie bijdrage van EUR 75.721,- bovenop de leges, die al orde grootte EUR 30.000 150.000,- zijn en bovenop de EUR 22.500,- reserveringsvergoeding? Dit lijkt volkomen disproportioneel waardoor de eerdere legekorting zoals genoemd in de legeverordering bijna volledig te niet wordt gedaan. Volgens de richtlijnen van VNG heffen gemeenten leges om haar taken te bekostigen. De opbrengsten uit de heffing van leges worden gebruikt om de kwaliteit van de verstrekking te waarborgen en om personeels-, huisvesting- en materiaalkosten te dekken. De opbrengst uit de leges mag de totale kosten niet overtreffen. Met andere woorden: een gemeenten kan geen winst maken op de diensten die zij levert of dit als verdienmodel beschouwen. Daarnaast is de huidige opbouw volledig in strijd met de insteek van de Tender waarbij de Aanbestedende dienst beoordeelt op laagste SDE tarief, en dus maatschappelijke kosten. Is de gemeente Almere bereid af te zien van deze dubbele heffing?	Er is geen sprake van een additionele exploitatiebijdrage. Zoals gesteld in het artikel is de exploitatiebijdrage ter dekking van "(...) de begeleiding bij het opstellen en de beoordeling van het Projectplan c.q. het Inrichtings-en Beheerplan, het Participatieplan en het Communicatieplan alsmede de Ruimtelijke onderbouwing en de activiteiten benodigd om te komen tot deze Overeenkomst (...)". Daarmee gaat inzet van de gemeente Almere gemoeid die los staat van het proces van behandeling van vergunningaanvragen e.d. die bekostigd worden uit leges. Op basis van het project is een inschatting gemaakt van de benodigde inzet van mensuren en middelen vanwege genoemde begeleiding en beoordeling. Dat bedrag staat genoemd als exploitatiebijdrage en is niet disproportioneel. Overeenkomstig het bepaalde in lid 1 en de Wet ruimtelijke ordening, gaat het om het verhalen van kosten. Er is derhalve geen sprake van 'winst'. Dit artikel wordt niet gewijzigd.
101	C5 Anterieure Overeenkomst	11	Artikel 11	Met welke tarief voor de bouwleges en de omgevingsvergunning moet de inschrijver rekening houden? In de legeverordening artikel 2.3.1.1.3 van de gemeente Almere wordt 1,325% gehanteerd, echter is het niet duidelijk wat er exact onder bouwkosten en/of ontwikkelkosten wordt geschaard? Panelen, onderconstructie, BOS of het gehele park?	Zie in de begripsomschrijvingen van Hoofdstuk 1, Titel 2 in de tarieventabel onder artikel 2.1.1.2A een nadere uitleg over wat bij zonnevelden onder de bouwsom valt.
102	C5 Anterieure Overeenkomst	11	Artikel 11	Kunt u een onderbouwing/overzicht delen van waar de exploitatiebijdrage op is gebaseerd? Graag zien we een overzicht van werkzaamheden van de gemeente per fase en de daarbij horende kosten (uren, tarief). In vergelijking met andere Tenders zijn deze kosten hoog. Klopt het dat we dit bedrag kwijt zijn ongeacht we de vergunning krijgen en/of positief finaal investeringsbesluit vanuit onze topholding? Kan de verschuldigdheid in fasen opgeknipt worden, waarbij de opbouw stopt indien geen vergunning wordt verkregen en/of geen positief investeringsbesluit wordt genomen?	Op basis van het project en ervaring is een inschatting gemaakt van de benodigde inzet van mensuren en middelen vanwege genoemde "(...) *de begeleiding bij het opstellen en de beoordeling van het Projectplan c.q. het Inrichtings-en Beheerplan, het Participatieplan en het Communicatieplan alsmede de Ruimtelijke onderbouwing en de activiteiten benodigd om te komen tot deze Overeenkomst (...)*". Dat is op voorhand niet exact te bepalen maar betreft een inschatting.
103	C5 Anterieure Overeenkomst	12	Artikel 13	Graag zien wij artikel 13.3 aangepast worden naar dat de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep in plaats van voor rekening van de Initiatiefnemer(s) door de gemeente worden betaald. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om de eigen besluitvorming bij de rechter te verdedigen.	Indien een bouwplan in strijd is met een vigerend bestemmingsplan, bestaat een risico m.b.t. planschade. Ook bij dit project is dat aan de orde, welk risico behoort tot de risicosfeer van de Exploitant. Een Anterieure Overeenkomst is juist bedoeld om te voorkomen dat de gemeente Almere geconfronteerd wordt met ongedekte kosten. Dat betreft niet enkel de vergoeding van de planschade maar tevens ook alle gelieerde kosten zoals bijvoorbeeld de inzet mensuren en middelen (zowel intern als extern). Dit artikel wordt niet gewijzigd.
104	C5 Anterieure Overeenkomst	14	Artikel 17.1	In het kader van bedrijfsorganisatorisch redenen en financierbaarheid van het zonnepark moet de initiatiefnemer de mogelijkheid hebben om de rechten en plichten uit deze overeenkomst over te kunnen dragen. Hierbij verzoeken wij de Aanbestedende dienst de volgende tekst aanpassing: Het is de Initiatiefnemer(s) bij voorbaat toegestaan om rechten en/of plichten uit deze Overeenkomst en/of deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen c.q. over te doen nemen door een aan haar verbonden groepsvennootschap zoals bedoeld in artikel 2:24b BW alsmede het toewijzen en verpanden van de hiervoor genoemde rechten en verplichtingen aan de Financier (definitie Financier) en aan een door haar aangewezen derde waarop de Wet Bibob van toepassing zal zijn.	De gemeente Almere wil ook de realisatie- en exploitatiekracht van de initiatiefnemer kunnen beoordelen. Als overdracht van rechten en/of change of control mogelijk zou zijn, heeft de gemeente Almere daarop geen blijvend zicht en invloed. Er is geen sprake van een absoluut verbod tot overdracht van rechten en/of change of control; er zal voortijdig toestemming moeten worden gevraagd zodat de gemeente Almere (steeds) het specifieke verzoek (casus en partijen) kan beoordelen. Uiteraard geldt dat de gemeente Almere bij haar beoordeling de redelijkheid en billijkheid in acht neemt in relatie tot het te dienen doel van deze bepaling. Om daartoe jegens de initiatiefnemer meer 'comfort' te bieden zal het woord "redelijke" worden toegevoegd, zodat de laatste zin van artikel 17 lid 1 gewijzigd geldt: "De gemeente kan aan het eventueel verlenen van toestemming nadere redelijke voorwaarden verbinden, waaronder het stellen van garanties voor de nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst." Voor het overige wordt dit artikel niet gewijzigd.
105	C5 Anterieure Overeenkomst	14	Artikel 17.1	In het kader van financiering en verkoopbaarheid van het project, zouden we graag de laatste zin als volgt willen aanpassen: "De gemeente zal haar instemming niet zonder redelijke grond onthouden. De gemeente kan aan het verlenen van toestemming redelijke voorwaarden verbinden.	Zie antwoord bij vraag 104: artikel 17 lid 1 wordt enkel aangepast met de toevoeging van het woord "redelijke". Voor het overige wordt dit artikel niet gewijzigd
106	C5 Anterieure Overeenkomst	14	Artikel 21.1	Graag zouden we ook een ontbindingsmogelijkheid voor de Initiatiefnemer zien voor wijziging van omstandigheden die een directe negatieve impact hebben op de exploitatie van het zonnepark.	Deze omstandigheid behoort tot de risicosfeer van de initiatiefnemer. In artikel 18 (Onvoorziene omstandigheden) is dat nadrukkelijk bepaald. Dit artikel wordt niet gewijzigd

7 september 2021

Extra Nota van Inlichtingen – Inschrijffase ten behoeve van de door het Rijksvastgoedbedrijf in 2021 te houden Openbare Inschrijving voor de Voorovereenkomst van Zonnepark Trekweg A6 Almere Buiten.

Op vrijdag 27 augustus jl. is de Nota van Inlichtingen - Inschrijffase gepubliceerd via Biedboek.nl. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft hierop een aantal reacties ontvangen. Naar aanleiding van deze reacties is besloten om een en ander te verduidelijken in deze extra Nota van Inlichtingen.

Welke opstelling is mogelijk?

In de Nota van Inlichtingen is de volgende tekst uit het Raadsbesluit herhaald:

"De zonnepanelen in het zuidwestelijk deel (tussen de Trekweg, A6, Ibispad en de Spectrumdreef) staan in een zuid opstelling, parallel aan de snelweg; de panelen op het noordoostelijk deel (voormalig gronddepot) mogen ook in een oost-west opstelling staan."

Deze splitsing tussen een zuidwestelijk deel en een noordoostelijk deel had betrekking op de 40 ha. variant van het Zonnepark. De raad heeft uiteindelijk gekozen voor een 20 ha. variant. Deze variant valt in z'n geheel binnen het noordoostelijke deel van het terrein.

Binnen het gehele Zonnepark is dus een oostwest opstelling toegestaan.

Hoe beoordelen we zonvolgend?

Het is tevens mogelijk om een zonvolgend systeem te plaatsen. In de Nota van Inlichtingen is met betrekking tot de gunningscriteria het volgende gezegd over zonvolgende systemen:

"Bij zonvolgende systemen dient alleen de fundatie tot de dekkingsgraad gerekend te worden. Hierbij gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat door de rotatie van de panelen de grond om de fundatie heen op enig moment van de dag wordt blootgesteld aan licht en regen."

In dit antwoord is de veronderstelling gedaan dat het zonvolgende systemen betreft die verticaal om de fundatie draaien (bijvoorbeeld het Ecoplant Suntracing System). Graag vullen we dit antwoord verder aan voor het geval er zonvolgende systemen worden gebruikt die horizontaal om de fundatie draaien, zoals systemen die van oost naar west kantelen.

Bij het gebruik van zonvolgende systemen die horizontaal om de as draaien zijn er delen van de bodem die tijdelijk worden blootgesteld aan regen en licht. De delen van de bodem die van bovenaf bezien tijdelijk zichtbaar zijn, dienen niet meegenomen te worden in de berekening van de bedekkingsgraad. Het deel van de bodem dat van bovenaf bezien permanent bedekt is, dient wel meegenomen te worden in de berekening van de bodembedekking.

Daarnaast dienen ook zonvolgende systemen te voldoen aan alle gestelde voorwaarden, zoals bijvoorbeeld de voorwaarde dat de panelen zich ten alle tijden bevinden op een minimale hoogte van 80 cm boven het maaiveld.

Overige

Met de huidige gebruiker van het Perceel zijn afspraken gemaakt over de oplevering. Deze houden in dat het terrein zo goed mogelijk wordt geëgaliseerd. Het komende jaar zal het terrein onderhouden worden, waarschijnlijk door het inzaaien en oogsten van grasklaver. Over de exacte hoogte NAP van het Perceel zijn geen afspraken gemaakt en dus geen uitspraken te doen.

De gemeente Almere heeft in de Nota van Inlichtingen toegezegd een aanpassing te maken aan artikel 17 van de Anterieure Overeenkomst. Een nieuwe versie wordt op dit moment nog niet opgesteld, dit gebeurt na afloop van de Openbare Inschrijving. Inschrijvers kunnen uitgaan van de gedane toezegging.

Attentie: Met de Nota van inlichtingen - Inschrijffase zijn nieuwe documenten geüpload, zoals een nieuwe versie van het Inschrijvingsformulier (B10) en een nieuwe versie van het exploitatiemodel (B4). Graag deze nieuwe documenten downloaden en hanteren voor het verdere verloop van de Openbare Inschrijving.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
15 september 2021

Extra Nota van Inlichtingen

Graag attenderen we de Inschrijvers middels deze extra Nota van Inlichtingen op het volgende; het is ons ter attentie gekomen dat de minister van Defensie onderzoek doet naar de invloed en mogelijke gevolgen van zonneparken op het aankomende Defensie Antennepark Zeewolde.

De minister van Defensie is verantwoordelijk voor het antennepark Zeewolde, een militaire zendinstallatie die gebruikt wordt voor (korte golf-) radioverbindingen met schepen en militaire eenheden in missiegebieden. Het antennepark ligt aan de Juttepeerlaan te Zeewolde, op de locatie waar voorheen het korte golf zendstation van de Wereldomroep gevestigd was, en ligt op circa 8 kilometer afstand van het beoogde Zonnepark.

Op dit moment valt het niet uit te sluiten dat naburige zonneparken en het antennepark elkaar ongewenst beïnvloeden wegens elektromagnetische effecten en/of interferentie. De minister van Defensie heeft in verband met een aantal in ontwikkeling zijnde zonneparken in de omgeving van het antennepark aan TNO de opdracht gegeven een onderzoek te doen naar deze risico's. De verwachting is dat TNO ook aanbevelingen doet onder welke randvoorwaarden zonneparken geen belemmering opleveren voor de inzetbaarheid van het Defensie Antennepark Zeewolde.

Totdat dit onderzoek meer inzicht geeft in de risico's is het mogelijk dat de minister van Defensie in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning afspraken wenst te maken met de Exploitant van het Zonnepark. Deze afspraken kunnen zien op het verminderen van de risico's en het afzien van mogelijke aanspraken wegens de aanwezigheid van het Antennepark.

Het is de verwachting dat TNO binnen een aantal maanden met de resultaten uit het onderzoek komt.

PELS RIJCKEN

Proces-verbaal openbare inschrijving
Zonnepark "Trekweg A6" te Almere Buiten

Heden, zevenentwintig september tweeduizend eenentwintig, verklaar ik, 10.2.e [redacted] notaris te 's-Gravenhage, als volgt: ——

1. Op verzoek van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Staat der Nederlanden**, – in het bijzonder het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, —— Rijksvastgoedbedrijf, te dezer zake kantoorhoudende te (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, postadres: postbus 16350 (2500 BJ) 's-Gravenhage ("de Staat"), heb ik, notaris, ten kantore van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. aan de—— Bezuidenhoutseweg 57 te 's-Gravenhage inschrijvingen in ontvangst genomen ter – zake van de openbare inschrijving voor een overeenkomst tot vestiging van het—— zakelijk recht voor Zonnepark "Trekweg A6" te Almere Buiten ("Inschrijving"). ——
2. Conform het bepaalde in de op de Inschrijving van toepassing zijnde voorwaarden, bestaande uit het Biedboek Aanmeldfase en het Biedboek Inschrijffase (tezamen: – "Voorwaarden"), waarvan een kopie als **Bijlage** aan dit proces-verbaal wordt—— gehecht, zijn door de Staat overeenkomstig de Voorwaarden geslecteerde partijen – in de gelegenheid gesteld om een inschrijving in te dienen, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is opgenomen in de Voorwaarden. ——
3. Bedoelde inschrijvingen dienden uiterlijk vierentwintig september tweeduizend—— eenentwintig om twaalf uur (12.00 uur) in het bezit van mij, notaris, te zijn door — middel van toezending van de inschrijving met gebruikmaking van Cryptshare via – de weblink: https://transfer.pelsrijcken.nl. ——
4. Op vierentwintig september tweeduizend eenentwintig om twaalf uur (12.00 uur)— heb ik, notaris, geconstateerd dat tijdig zeven (7) inschrijvingen op —— voreromschreven wijze zijn ontvangen. ——
5. De hiervoor sub 4 bedoelde inschrijvingen zijn vervolgens door mij, notaris, om —— twaalf uur (12.00 uur) in een niet-openbare bijeenkomst die ik, notaris, had met de 10.2.e [redacted] van de onderhavige Inschrijving namens de Staat, en de 10.2.e [redacted] als bedoeld in de Voorwaarden, aan deze personen bekend– gemaakt. De navolgende partijen heben de inschrijving ingediend: ——
   1. 10.1.c [redacted] ——
   2. 10.1.c [redacted]; ——
   3. 10.1.c [redacted]; ——

4. 10.1.c [redacted] ———
5. 10.1.c [redacted]; ———
6. 10.1.c [redacted] en ———
7. 10.1.c [redacted] ———

6. Overeenkomstig het bepaalde in de Voorwaarden heb ik, notaris, vervolgens de inschrijvingen op geldigheid en compleetheid gecontroleerd en geconstateerd dat de inschrijvingen zijn uitgebracht conform de daaraan gestelde vereisten in de Voorwaarden en compleet zijn en deze inschrijvingen derhalve geldig zijn. ———

7. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.6.2 van de Voorwaarden heb ik de tot de inschrijvingen behorende en onder paragraaf 4.3 van de Voorwaarden bedoelde plannen voor de beoordeling van het kwalitatieve criterium 'Omgang met bodem' aan 10.2.e [redacted] overhandigd door middel van het toezenden van deze plannen per e-mail. ———

8. De tot de inschrijving behorende inschrijvingsformulieren en de haalbaarheidsstudies worden, met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Voorwaarden, eerst na de beoordeling van de beoordelingscommissie van de plannen met betrekking tot het kwalitatieve gunningscriterium door mij, notaris, aan de procesbegeleider beschikbaar gesteld. ———

WAARVAN dit proces-verbaal, door mij, notaris, in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van dit proces-verbaal vermeld. ———

Volgt ondertekening.

10.2.e [redacted] VOOR AFSCHRIFT

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum:
31 maart 2021

Projectnummer:
174190

Biedboek Aanmeldfase
(stap 1 van 2)

Openbare Inschrijving

voor

overeenkomst tot vestiging van

het Zakelijk Recht

voor

Zonnepark Trekweg A6

te Almere Buiten

Inhoudsopgave

Definities

Aanmelder:	de Gegadigde, zijnde een rechtspersoon (met inbegrip van een vennootschap onder firma, een maatschap of een commanditaire vennootschap) of een combinatie van rechtspersonen, die zich heeft aangemeld voor de Openbare Inschrijving door middel van het indienen van de documenten zoals omschreven in paragraaf 7.9.
Aanmeldfase:	de fase tijdens de Openbare Inschrijving waarin Gegadigden het Biedboek kunnen bestellen en downloaden en zich met inachtneming van het bepaalde in het Biedboek Aanmeldfase kunnen aanmelden voor de Openbare Inschrijving.
Aanmelding:	de Aanmelding voor de Openbare Inschrijving waarbij de Aanmelder dient aan te tonen dat hij aan de Geschiktheidseisen en de Selectiecriteria voldoet, zoals weergegeven in paragraaf 5.1 en 6.1.
Basisbedrag:	De kostprijs voor de productie van hernieuwbare energie zoals gebruikt bij de berekening van de SDE++ subsidie door RVO. Het basisbedrag is de som van investerings- en exploitatiekosten, plus een redelijke winstmarge, gedeeld door de te verwachten hoeveelheid geproduceerde duurzame energie. Het basisbedrag wordt uitgedrukt in €/MWh en is een getal met maximaal 1 decimaal achter de komma.
Beoordelings-commissie:	de commissie, bestaande uit één persoon namens het Rijksvastgoedbedrijf(RVB) en één persoon namens de gemeente Almere. Samen beoordelen zij de Aanmeldingen.
Biedboek Aanmeldfase:	het onderhavige document met bijlagen voor de Aanmelding voor de Openbare Inschrijving waarin de te volgen inschrijvingsprocedure, de Geschiktheid- en Selectiecriteria en het randvoorwaardelijk kader voor het aangaan van de Overeenkomst wordt beschreven en toegelicht.
Biedboek Inschrijffase:	het document als bedoeld in bijlage B9 voor de Openbare Inschrijving waarin de te volgen inschrijvingsprocedure en de Gunningscriteria worden beschreven en toegelicht, welk document in definitieve versie en met bijlagen uitsluitend beschikbaar wordt gesteld aan de geselecteerde Deelnemers bij aanvang van de Inschrijffase.
Deelnemer:	de Aanmelder die heeft voldaan aan de Geschiktheidseisen, door de Beoordelingscommissie is geselecteerd en door de Notaris is uitgenodigd om deel te nemen aan de Inschrijffase.
Exploitant:	de Inschrijver die de meest aanvaardbare Inschrijving heeft uitgebracht en met wie de Voorovereenkomst en het zakelijk recht ingevolge de Gunning tot stand komt.
Gegadigde:	degene die het Biedboek Aanmeldfase heeft besteld en gedownload en het voornemen heeft zich aan te melden voor deelname aan de Openbare Inschrijving.
Geschiktheidseisen:	door de Staat gestelde minimumeisen waaraan een Inschrijver moet voldoen.
Gunning:	het besluit van de Staat tot Gunning van de Voorovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.18 en 3.19 van het Biedboek.
Gunningsbeslissing:	het voornemen van het Rijksvastgoedbedrijf tot Gunning van de Overeenkomst, zich daarbij baserende op de beoordeling van de Inschrijving door de vertegenwoordigers van het Rijksvastgoedbedrijf.

Gunningscriteria: de criteria op basis waarvan de Staat, gehoord door de Beoordelingscommissie, het Gunningsbesluit neemt.

Inschrijffase: de fase van de Openbare Inschrijving gedurende welke de Deelnemers hun Inschrijving kunnen indienen, welke fase is omschreven in het Biedboek Inschrijffase.

Inschrijver: een Gegadigde die een Inschrijving indient in het kader van de Openbare Inschrijving, conform de hieraan gestelde vereisten zoals vermeld in het Biedboek Inschrijvingsfase.

Inschrijving: de door een Inschrijver in te dienen Inschrijving, bestaande uit het Inschrijvingsformulier met bijbehorende bijlagen, zoals hierna in het Biedboek omschreven en in te dienen met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in het Biedboek.

Locatie: het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 797.

Nota van Inlichtingen: het document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd tezamen met de door het Rijksvastgoedbedrijf gegeven antwoorden zijn opgenomen evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op het Biedboek. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van het Biedboek.

Notaris: 10 2 [redacted], Notaris te Den Haag of diens waarnemer, kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en Notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).

Openbare Inschrijving: Openbare Inschrijving gedurende welke Gegadigden een Inschrijving kunnen indienen voor het Zakelijk Recht met inachtneming van de daaraan in het Biedboek gestelde voorwaarden en vereisten.

Productieperiode: een opeenvolgende periode waarin het Zonnepark in productie is en aanvangt op de datum zoals vermeld onder artikel 4 lid 5 van de Erfpachtakte met afhankelijk Opstalrecht en eindigt na 25 jaren en 6 maanden aaneensluitend aan elkaar (inclusief de periode benodigd voor de afbouw en exclusief de periode benodigd voor de opbouw).

Selectiebeslissing: het voornemen van het Rijksvastgoedbedrijf tot uitnodiging van vijf Aanmelders voor deelname aan de Inschrijffase op basis van de beoordeling van de Aanmelding door de Beoordelingscommissie.

Selectiecriteria: de criteria waarop een Aanmelder wordt beoordeeld in zijn Aanmeldingsdocument als bedoeld in hoofdstuk 6.

Staat: de Staat der Nederlanden, in casu het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verhuur & Taxaties, sectie Hernieuwbare Energie & Projecten.

Samenwerkingsverband: een samenwerking tussen twee of meer natuurlijke en/of rechtspersonen waarbij de leden zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verbintenissen jegens het Rijksvastgoedbedrijf voortvloeiende uit en/of samenhangende met de Overeenkomst.

Voorovereenkomst: de overeenkomst – onder meer – houdende het voornemen tot het aangaan van het Erfpachtrecht met afhankelijk Opstalrecht, welke Voorovereenkomst

ingevolge de Gunning tot stand komt en die geldt gedurende de periode waarin de Exploitant in de gelegenheid wordt gesteld om alle noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen, de aansluiting op het openbare elektriciteitsnet en schriftelijke toestemmingen te verkrijgen voor het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark en een Anterieure Overeenkomst te tekenen (bijlage C1).

Zakelijk Recht: het door de Staat ten behoeve van de Exploitant te vestigen Recht van Erfpacht met een afhankelijk Opstalrecht op de Locatie, voor de duur van de aanvangsperiode, de Productieperiode en de afbouwperiode waarbij de Productie- en de afbouwperiode een duur hebben van vijfentwintig (25) jaren en zes (6) maanden, inhoudende de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark en het aanleggen en onderhouden van de groene zone.

Zonnepark: het door de Exploitant te ontwikkelen en te exploiteren Zonnepark gelegen tussen de Trekweg en de A6 te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 797 met zonnepanelen op een (op funderingen verankerde) frame(s), met bijbehorende werken zoals transformatorstation(s), schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, omvormers, kabels, leidingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. afscheidingen en beveiligingsapparatuur) en onderhoud zoals, alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding inclusief het aanplanten en onderhouden van de TenneT-zone, overeenkomstig de toekomstige bestemming ten behoeve van de opwekking van elektriciteit middels zonne-energie. De relevante situatietekening en eigendomsinformatie zijn te vinden in bijlage A1 en A3.